UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS

Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo

TANNI FARIAS FERNANDES

A HABITAÇÃO VERTICALIZADA EM CAMPINAS – SP: A EVOLUÇÃO DOS PROGRAMAS ARQUITETÔNICOS

CAMPINAS
2005

TANNI FARIAS FERNANDES

A HABITAÇÃO VERTICALIZADA EM CAMPINAS – SP: A EVOLUÇÃO DOS PROGRAMAS ARQUITETÔNICOS

Dissertação de Mestrado apresentada a Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo da UNICAMP, para obtenção do título de Mestra em Engenharia Civil, na área de Edificações.

Orientadora: Profª Drª Silvia Aparecida Mikami Golçalves Pina

ESTE EXEMPLAR CORRESPONDE A VERSÃO FINAL DA DISSERTAÇÃO DEFENDIDA PELA ALUNA TANNI FARIAS FERNANDES E ORIENTADA PELA PROFA. DRA. SÍLVIA APARECIDA MIKAMI GONÇALVES PINA

Assinatura do Orientador

Campinas
2005

Ficha catalográfica
Universidade Estadual de Campinas
Biblioteca da Área de Engenharia e Arquitetura
Rose Meire da Silva - CRB 8/5974

Fernandes, Farias Tanni, 1972-
F391h A habitação verticalizda em Campinas-SP : a evolução dos programas arquitetônicos / Tanni Farias Fernandes. – Campinas, SP : [s.n.], 2005.
Orientador: Silvia Aparecida Mikami Golçalves Pina.
Dissertação (mestrado) – Universidade Estadual de Campinas, Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo.

1. Habitação. 2. Habitações - Construção. 3. Habitação popular. 4. Arquitetura de habitação - Projetos e plantas. I. Pina, Mikami Aparecida Mikami Golçalves,1960-. II. Universidade Estadual de Campinas. Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo. III. Título.

Informações para Biblioteca Digital

Título em outro idioma: The vertical habitation im Campinas-SP : the evolution of architetonic Programs

Palavras-chave em inglês:
Housing
Housing – Construction
Public housing
Architecture housing - Designs and plants
Área de concentração: Engenharia Civil
Titulação: Mestra em Engenharia Civil
Banca examinadora:
Silvia Aparecida Mikami Golçalves Pina [Orientador]
Maria Solange Gurgel de Castro Fontes
Doris Catharine Corlenie Knatz Kowaltowski
Data de defesa: 28-02-2005
Programa de Pós-Graduação: Engenharia Civil

UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS

FACULDADE DE ENGENHARIA CIVIL, ARQUITETURA E URBANISMO

A HABITAÇÃO VERTICALIZADA EM CAMPINAS – SP: A EVOLUÇÃO DOS PROGRAMAS ARQUITETÔNICOS

Tanni Farias Fernandes

Dissertação de Mestrado aprovada pela Banca Examinadora, constituída por:

PROFA. DRA. SILVIA APARECIDA MIKAMI GONÇALVES PINA
(Presidente-Orientador)

PROF. DRA. MARIA SOLANGE GURGEL DE CASTRO FONTES

PROFA. DRA. DORIS CATHARINE CORNELIE KNATZ KOWALTOWSKI

Campinas, 28 de fevereiro de 2005

DEDICATÓRIA

Aos meus pais, Manoel Fernandes Lima e Cleomar Farias Fernandes, meus irmãos e em especial ao Marco Antônio, meu marido, e meu filho amado Gabriel.

AGRADECIMENTO

Primeiramente à Deus, à Prof.ª Drª Silvia Mikami Gonçalves Pina, pela orientação e confiança demonstrada, à FAPEAL pelo apoio e concessão da bolsa de estudos, aos funcionários do Centro de Pesquisa e Documentação da Rede Anhanguera de Comunicação, em especial o Sr. Antônio Boscolo pelo atendimento e atenção durante as pesquisas. Aos profissionais dos arquivos pesquisados, particularmente da Biblioteca do Centro de Memória da Unicamp, do Museu da Imagem e do Som de Campinas e da Biblioteca Municipal de Campinas. Às professoras Doris Kowaltowski e Gabriela Celani, pelas sugestões no Exame de Qualificação e ao arquiteto Ricardo de Souza Campos Badaró, pela atenção e interesse depositados em um momento de dificuldade na continuidade da pesquisa.

RESUMO

FERNANDES, Tanni Farias. *A habitação Verticalizada em Campinas: a evolução dos programas arquitetônicos*. Campinas, Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual de Campinas, 2005. Dissertação (Mestrado).

Este trabalho aborda a evolução dos programas arquitetônicos das habitações verticalizadas na cidade de Campinas – SP, investigando suas características e suas transformações ao longo das três últimas décadas do século XX. Essa modalidade habitacional, embora relativamente recente, possibilitou novo modo de vida e de morar e que, de certo modo, encontra-se consolidada, principalmente nas grandes metrópoles. Esse modo de morar revela-se na evolução dos programas de necessidades. O objetivo principal da pesquisa é analisar as possíveis mudanças ocorridas nos projetos dos apartamentos, por meio das alterações verificadas nos programas arquitetônicos, especialmente sobre os ambientes, suas áreas e agenciamento. O levantamento dos dados e informações realizou-se por meio de pesquisa documental em arquivos de jornal e material gráfico dos empreendimentos habitacionais. A análise evidencia a produção e desenvolvimento das habitações verticalizadas em Campinas, enfocando as características que particularizaram os projetos e seus programas arquitetônicos nas várias épocas, a variação das áreas dos ambientes e seus agenciamentos, diversidade de tipologias e incremento de equipamentos coletivos.

Palavras chave: *Habitação Verticalizada, Programa arquitetônico, Apartamentos, Campinas.*

ABSTRACT

FERNANDES, Tanni Farias. *The Vertical Habitation in Campinas: the Evolution of Architectonic Programs*. Campinas, Civil Engineering College, Architecture and Urbanism, Campinas State University, 2004, Dissertation.

This job broaches the evolution of architectonic programs of vertical habitations in Campinas City – SP, investigating their characteristics and transformations all through the three last 20th Century decades. This habitational modality although relatively recent, has enabled a new life style and a new way of living that in a certain way is consolidated, mainly in big metropolis. This way of living reveals itself with the evolution of necessities programs. The main goal of the research is to analyze the possible changes occurred in the apartment projects through the verified changes in the architectonic programs, especially about environment, its areas and distribution. The raising of data and information was made through documental research in newspaper archives and graphic materials of habitation enterprises. The analysis highlights the production and development of vertical habitations in Campinas, focusing the characteristics that specify the projects and their architectonic programs in several ages, the variance of environment areas, their totality and their distribution, diversity of types and collective equipment increase.

Key words: *Vertical Habitation, Architectonic Programs, Apartments, Campinas.*

LISTA DE FIGURAS

Figura 01: Mapa da cidade de Campinas ---------- 24

Figura 02: Mapa da cidade de Campinas em 1878 ---------- 28

Figura 03: Planta de Campinas 1878 ---------- 31

Figura 04: Vista parcial do centro de Campinas ---------- 32

Figura 05: Região metropolitana de Campinas em 1988 ---------- 34

Figura 06: Vista do alto ruas Francisco Glicério esquina com Campos Sales ---------- 36

Figura 07: Edifício Sant' Anna ---------- 37

Figura 08: Campinas década de 40 ---------- 39

Figura 09: Campinas década de 50 ---------- 39

Figura 10: Centro de Campinas década de 50 ---------- 40

Figura 11: Campinas década de 60 ---------- 40

Figura 12: Centro de Campinas década de 60 ---------- 41

Figura 13: Centro de Campinas década de 60 ---------- 41

Figura 14: Vista do Taquaral década de 60 ---------- 42

Figura 15: Vista do Bosque década de 60 ---------- 42

Figura 16: Centro de Campinas década de 80 ---------- 43

Figura 17: Mapa de Campinas 1995 ---------- 45

Figura 18: Rua Ferreira Penteado esquina com a Rua Regente Feijó década de 70 ---------- 76

Figura 19: Mapa zoneamento 1959 ---------- 82

Figura 20: Mapa zoneamento 1988 (atual) ---------- 82

Figura 21: Planta apartamento um dormitório década de 70 ---------- 51

Figura 22: Planta apartamento dois dormitórios década de 70 ---------- 53

Figura 23: Planta apartamento dois dormitórios final década de 70 ---------- 53

Figura 24: Planta apartamento dois dormitórios década de 80 ---------- 53

Figura 25: Planta apartamento dois dormitórios década de 90 ---------- 53
Figura 26: Evolução da área média útil dos apartamentos de 70 a 90 ---------- 54
Figura 27: Exemplo de novas formas de apresentação publicitária ---------- 56
Figura 28: Relação copa – cozinha nos anos 70 ---------- 57
Figura 29: Layout sala de estar década de 70 ---------- 57
Figura 30: Exemplo da configuração da sala em "L" ---------- 58
Figura 31: Introdução da sala de Tv no programa arquitetônico ---------- 59
Figura 32: Integração das salas de estar, jantar, TV – setor social. ---------- 59
Figura 33: Planta apartamento dois dormitórios década de 90 ---------- 60
Figura 34: planta apartamento dois dormitórios década de 90 ---------- 60
Figura 35: Planta apartamento de quatro dormitórios década de 90 ---------- 61
Figura 36: Variação das áreas dos dormitórios nas tipologias de dois e três dormitórios. ---------- 62
Figura 37: Detalhe do Banheiro social e da Suíte sem a presença do bidê. Planta de Apartamento de 4 dormitórios década de 90. ---------- 63
Figura 38: Variação da área do banheiro social nas tipologias dois e três dormitórios. ---------- 64
Figura 39: Variação da área da cozinha nas tipologias dois e três dormitórios. ---------- 66
Figura 40: Quadro de variação das áreas da cozinha e detalhe da cozinha com formato quadrado e a mesa de refeições: Planta de Apartamento de dois dormitórios década de 70. ---------- 66
Figura 41: Planta de Apartamento de dois dormitórios década 80. ---------- 68
Figura 42: Perspectiva de Apartamento de três dormitórios década de 70. ---------- 68
Figura 43: Exemplo da flexibilidade apresentada nos anos 90. ---------- 69
Figura 44: Planta de Apartamento de três dormitórios década de 70. ---------- 71
Figura 45: Planta de Apartamento de três dormitórios década de 90. ---------- 71

LISTA DE TABELAS

Tabela 01: Marcos da verticalização no Brasil ---------- 22

Tabela 02: População de Campinas ---------- 34

Tabela 03: Taxa de crescimento populacional no município de Campinas de 1940/1996 ---------- 34

Tabela 04: População censitária no município de Campinas 1940/1996 ---------- 34

Tabela 05: Altura dos edifícios em função da largura das ruas ---------- 35

Tabela 06: Capitais brasileiras que superaram Campinas em construções ---------- 73

Tabela 07: Construções comerciais autorizadas em Campinas ---------- 73

Tabela 08: Construções comerciais e residenciais autorizadas em Campinas ---------- 74

Tabela 09: Construções residenciais autorizadas em Campinas ---------- 74

Tabela 10: Vantagens e desvantagens de se morar em um edifício ---------- 75

Tabela 11: Construções residenciais autorizadas em Campinas na década de 60 ---------- 76

Tabela 12: Áreas que cederam lugar a prédios em Campinas ---------- 78

Tabela 13: Vantagens existentes nos anúncios publicitários ---------- 70

Tabela 14: diferenças existentes nos anúncios publicitários nas décadas estudadas ---------- 70

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO E JUSTIFICATIVA ---------- 13

1.2 OBJETIVOS ---------- 16

2. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA ---------- 17

2.1. Habitação Coletiva ---------- 17

2.2. Formação urbana de Campinas ---------- 24

2.3. Verticalização ---------- 35

2.4. Conceitos de programa ---------- 45

3. METODOLOGIA ---------- 48

3.1 PESQUISA DOCUMENTAL ---------- 48

3.2 Análise dos programas arquitetônicos de apartamentos em Campinas- décadas de 70, 80 e 90. ---------- 50

3.3 Setor social: A sala ---------- 57

3.4 A varanda ---------- 59

3.5 Setor íntimo: O dormitório ---------- 61

O Banheiro ---------- 61

3.6 Setor de serviço: A área de serviço ---------- 64

A cozinha ---------- 65

Outros Ambientes ---------- 66

4. PESQUISA DOCUMENTAL: resultados ---------- 72

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS ---------- 87

Referências ---------- 89

Bibliografia Consultada ---------- 93

Apêndice ---------- 96

1. INTRODUÇÃO E JUSTIFICATIVA

O Brasil, nos últimos cinquenta anos, teve taxas elevadas de crescimento econômico e sofreu profundas transformações estruturais, chegando ao século 21 com a maioria da população vivendo em centros urbanos, concentrada nas grandes metrópoles. Ao longo do século 20, deu-se o crescimento de uma complexa sociedade urbano-industrial, embora longe de realmente apresentar as características das sociedades industriais avançadas. Essas transformações ocorridas no contexto econômico brasileiro se manifestaram de maneira notável na estruturação do espaço urbano. Nas últimas décadas, o processo de urbanização no Brasil apresentou dupla característica: a primeira revelou a concentração de grandes contingentes populacionais em um pequeno número de áreas metropolitanas; a segunda característica demonstrou o crescimento da população urbana de um número grande de cidades de tamanhos diversos, inseridas na complexa divisão territorial entre o campo e a cidade (FARIA, 1991).

Algumas capitais nacionais conheceram um extraordinário crescimento demográfico, ocasionando conflitos espaciais urbanos que se afiguravam com o crescimento desordenado das cidades. As grandes cidades brasileiras na virada da década de 1930 para 40 tiveram suas fisionomias alteradas, sobretudo com o adensamento de seus núcleos antigos e áreas lindeiras. Ao mesmo tempo, a evolução econômica dos centros urbanos alimentou novas técnicas construtivas, difusão do elevador e novas soluções estruturais pelo uso do concreto armado (SOMEKH, 1987). Essa ocupação se processou, sobretudo com o início da verticalização, com a construção de grandiosos volumes em concreto armado, signos de progresso e modernização no imaginário da época, inseridos em lotes definidos por padrões de divisão fundiária do período colonial e do império (SEGAWA, 1990), dando nova feição à paisagem e às relações com os espaços da cidade brasileiras.

A adoção desse padrão de ocupação, denso e verticalizado, teve como precedente algumas cidades européias como Paris, Londres e Berlin, e mesmo cidades norte-americanas como Nova Iorque, que já adotavam rotineiramente a moradia em apartamentos. Somou-se a esse modelo a vantagem visualizada pelo mercado imobiliário dada a existência de infra-estrutura nos bairros já consolidados, reafirmando a opção inicial pela área central urbana. Além desses aspectos, o sucesso dos edifícios de apartamentos no mercado dependia ainda da

receptividade e adoção pelas classes sociais de maior posse, levando, por isso, à associação dos novos conceitos e formas de uso do espaço doméstico ao modo de vida dos habitantes das sociedades tidas como avançadas e modernas. Ao mesmo tempo, o projeto e o programa arquitetônicos dos apartamentos procuravam espelhar os hábitos, desejos e necessidades da burguesia e da classe média, já em expansão naquele momento (LEMOS, 1985), externando um descompasso entre a reprodução das soluções formais dos palacetes burgueses e a inovação tecnológica que possibilitou a verticalização em si e o estágio das sociedades em que se espelharam.

A emergência do novo padrão de moradia provocou ainda uma série de transformações na morfologia e na estrutura urbana. Com a verticalização, alteraram-se os volumes construídos, a relação entre os cheios e vazios, o *skyline* e a paisagem urbana como um todo. A habitação coletiva verticalizada é um dos objetos arquitetônicos mais importantes dos tempos modernos, embora não tenha ocorrido em áreas planejadas para esse fim, mas sim em áreas já ocupadas, pela substituição de casas baixas. Estes lotes, definidos séculos antes para construções térreas e sobrados, passaram a ser ocupados por edifícios de apartamentos e escritórios. Os edifícios construídos sobre lotes estreitos e compridos resultaram em blocos altos, estreitos e compridos com fachadas frontal e posterior e grandes paredes cegas nas laterais, apesar de algumas adaptações, como o remembramento de dois ou três lotes contíguos para a criação de terrenos com proporções mais adequadas, que permitissem afastamentos laterais e prédios com as quatro fachadas livres (VAZ, 1994).

Em Campinas, a expansão urbana deu-se sob a influência dos ciclos da economia brasileira, tendo seu desenvolvimento sido causado inicialmente pelos fluxos gerados pela mineração do ouro, agro-indústria do açúcar e cafeeira. Nas décadas mais recentes, o crescimento e consolidação da cidade rumo à metropolização são originárias da base industrial que se instalou na região, fortalecida pela localização das diversas redes de infra-estrutura, estatais e privadas, como rodovias, pólos petroquímicos, telefonia e informação. A evolução das unidades residenciais horizontais e verticais, com base nos cadastros de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), tem apresentado modificações significativas ao longo do tempo. O crescimento vertical, entre 1960 a 1993, cresceu mais de cem vezes enquanto a construção horizontal, embora ainda em maior quantidade, teve um crescimento de apenas nove vezes (CAMPINAS, 1995). Através desses dados, observa-se que o perfil da cidade se modificou bastante nas últimas três décadas, propiciando uma malha

urbana descontínua, com muitos vazios urbanos e intenso adensamento dos espaços urbanizados.

Paralelamente, ocorreram profundas transformações na sociedade urbana brasileira nas últimas décadas, em especial a das metrópoles, quanto à aquisição de novos hábitos e valores que se refletiram, tanto no comportamento das comunidades quanto no cotidiano do espaço doméstico. Por outro lado, a tecnologia foi incorporada largamente no espaço da habitação, principalmente com o uso de eletroeletrônicos. Assim, este trabalho partiu da hipótese da permanência de uma conexão entre as recentes transformações dos hábitos domésticos e o projeto da moradia, sendo o apartamento o representante legítimo dessa sociedade urbana contemporânea. Pelo vínculo dessa tipologia com o mercado imobiliário e sua interferência direta nos valores da população e no trabalho dos projetistas dos edifícios, a opção deu-se pela investigação documental dos lançamentos na mídia impressa, concentrando o estudo em periódico relevante em Campinas. A análise das relações demonstram a interação entre as transformações dos hábitos e valores em geral da sociedade sobre o ambiente doméstico e indicam a necessidade de se ampliar as discussões e estudos entre os profissionais da área sobre metodologias de projeto arquitetônico que permitam e incorporem efetivamente as novas características dos usos e as necessidades dos sujeitos em seus ambientes domésticos, garantindo-se o acompanhamento da sua evolução com autonomia sobre as opções do mercado imobiliário.

Este trabalho apresenta-se cinco capítulos, além da introdução e objetivos: inicialmente, o capítulo 3 expõe a Revisão Bibliográfica com abordagem dos assuntos e características importantes ligados ao tema; no capítulo 4 faz-se uma descrição detalhada dos materiais e métodos de pesquisa realizados; o capítulo 5 apresenta os resultados da Pesquisa Documental feita nos periódicos selecionados; no capítulo 6 são analisados e discutidos os resultados encontrados, finalizando-se no capítulo 7 com algumas considerações gerais.

1.2 OBJETIVOS

Essa pesquisa analisa as transformações ocorridas nos programas arquitetônicos e seu reflexo nos projetos das habitações residenciais verticalizadas em Campinas-SP ao longo das três últimas décadas do século XX. seja enquanto alternativa habitacional seja em função das suas possibilidades de maior aproveitamento do solo urbano.

A análise preocupa-se com a influência da legislação urbanística e edilícia e com a interferência do mercado imobiliário nas soluções de projetos arquitetônicos adotados. A evolução da relação entre área construída dos apartamentos e o número de pavimentos dos edifícios e também as principais mudanças nos programas de necessidades também são abordados. Nesta perspectiva, há a necessidade de caracterizar a legislação urbanística e o mercado imobiliário como agentes que nortearam as propostas, os projetos dos edifícios e o desenho da própria cidade.

2. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

2.1 Habitação Coletiva

As transformações ocorridas em fins do séc. XIX no Brasil, principalmente no Rio de Janeiro e São Paulo coincidem com a história dos edifícios altos no país (SEGAWA, 1990). Os antecedentes de alguma política habitacional no Brasil nos remetem ao fim do séc. XIX durante o processo de industrialização, que proporcionou um rápido aumento da população urbana, estimulada pela imigração.

Num primeiro momento, o debate surge no âmbito do higienismo, que buscou instituir a moradia higiênica. Esse processo implicou na demolição dos bairros populares degradados, anti – higiênicos e insalubres, sem se preocupar com a relocação dessa população. A partir dos anos 20 do século XX, resolver o problema da habitação significava viabilizar projetos de urbanização e controle do crescimento da cidade. A cidade de São Paulo transformava-se, neste momento, num imenso laboratório e as pesquisas indicavam urgência de fórmulas capazes de eliminar as conseqüências prejudiciais do desenvolvimento industrial. Ao lado dos médicos e higienistas, destaca-se o papel dos engenheiros-arquitetos que passaram a defender propostas urbanísticas para a cidade de São Paulo, incluindo nestas propostas a questão habitacional.

Na década de 40 famílias numerosas eram atraídas pelo surto industrial nascente nas cidades importantes como São Paulo e Rio de Janeiro principalmente. Enquanto os bairros operários se proliferaram, os terrenos centrais foram tomando valores cada vez mais altos. Os serviços coletivos, falhos, mal organizados, em nada auxiliados pelos traçados urbanos vindos do tempo da colônia. Nessa época as cidades grandes, passaram a conhecer a "degradante" habitação coletiva (LEMOS, 1976).

Surge uma classe operária (grande parte de imigrantes), que precisava ser alojada. Para que os domicílios insalubres não se proliferassem, o governo passa a estimular, com leis e concessões, as indústrias a construírem vilas operárias com condições mínimas de higiene.

Segundo LEMOS (1976), A diminuição do poder aquisitivo, os aumentos da população e a saturação das zonas centrais fizeram surgir dois caminhos: ou o individuo de

classe média optava pelo pequeno *chalet,* ou sobradinho geminado nos bairros afastados, longe do local de trabalho, ou aceitava o apartamento bem situado, acolhia o prédio de habitação coletiva, já velhíssimo na Europa e no Brasil visto ainda com maus olhos.

Assim nas zonas centrais das cidades ficaram lado a lado, os estabelecimentos comerciais, os escritórios, as repartições públicas, os velhos casarões transformados em cortiços, em pensões e hotéis e a última aquisição urbana brasileira, o prédio de apartamentos, inicialmente planejado e construído sem critério normalizador, dado o caráter de novidade. Somente aos pouco é que foram se definindo as normas e as constantes orientadoras estabelecidas pela prática. No começo, apartamentos eram alugados, depois, por volta de 1948, apareceu à febre do condomínio.

No inicio, década de 50, em São Paulo, o apartamento foi criado para a classe média. Classe de gente vinda das antigas propriedades ou oriunda das fábricas e do comércio, incluindo os estrangeiros. Hábitos e desejos dessa classe social é que definiram as normas, os programas e os partidos dos prédios de apartamentos. Era preciso que os "aranha-céus" oferecessem à classe média um apartamento apto, em tudo, a substituir a casa isolada, não a casa modesta do pobre, mas o palacete da classe abastada. Já com o sacrifício de se morar em apartamentos que este tivesse o máximo de conforto aliado ao mínimo de promiscuidade. Os edifícios deveriam ter "entradas nobres" e "de serviços" o acesso à rua poderia ser um só, mas dentro, logo no térreo, as circulações passariam a ser diferenciada. Deveriam ter cozinha, tanque, banheiro e quarto de criada, pois toda a família que se prezava tinha uma empregada morando em casa. Deveria ter pelo menos duas salas, inclusive a de visitas. O acabamento, o melhor possível. De fato prédios antigos de apartamentos possuíam belo aspecto dado pelos materiais nobres. Somente encontramos cozinhas sem portas externas, em alguns apartamentos baratos, principalmente os planejados por entidades de classe, ou amparados pelo BNH.

Ao contrário dos projetos em outros paises, o apartamento brasileiro caracteriza-se pela dupla entrada, pela previsão de dois acessos, o nobre e o de serviço e pela instalação de elevadores separados, para cada caso. Até certo ponto essas diferenciações constituem um luxo, porque demandam gastos com áreas comuns, cujos preços elevam o custo da unidade habitacional. Oferecia-se o máximo de conforto porque se exigia distinção completa entre prédios de apartamentos e cortiços ou casas de cômodos. Precisava-se alardear que apartamento era casa de família uma moradia de respeito. Hoje o apartamento é aceito

sem reservas, dando margem a uma indústria rendosa que é a incorporação dos condomínios. Existem apartamentos para todos os gostos e com características variadas.
(LEMOS, 1976).

A análise da composição familiar e as possíveis mudanças em sua configuração tradicional e assim as novas demandas relacionadas ao espaço físico das habitações indicam a necessidade de novos arranjos formais para atender às novas funções sociais e culturais. À medida que novos contingentes de população afluíram e se aglomeraram nas cidades, a habitação atravessou profundas modificações. Devido à intensa ocupação na habitação, esta começou a coletivizar-se em grupos. A habitação coletiva ou multifamiliar tornou-se aos poucos um importante padrão de moradia da cidade moderna e contemporânea (VAZ, 1994). A habitação coletiva é uma das tipologias arquitetônicas mais importantes dos tempos modernos. Essa tipologia, associada ao adensamento e diversificação da rede urbana, implica em importantes investimentos na infra-estrutura das cidades. Percorrendo a trajetória dos seus diferentes tipos ao longo da história, desde os cortiços até os edifícios de apartamentos, que se são exemplos tanto positivos quanto negativos da cidade moderna, pode-se fazer uma leitura da modernidade que ultrapassa os limites da arquitetura e do urbanismo. O temo habitação coletiva, em meados do séc XX, foi substituído por habitação multifamiliar, que se tornou uma categoria de uso difundido na teoria da arquitetura, oposta a unifamiliar. Na prática arquitetônica, esta se identifica à casa, e aquela com o edifício de apartamentos.

A reconstituição histórica dos tipos de habitação coletiva inclui uma análise de suas denominações, com o que se procura compreender o seu conceito, que geralmente aparece em oposição à habitação individual ou isolada. O conceito habitação coletiva é utilizado principalmente quando faz referencia à habitação popular e aos edifícios de apartamentos, estando sempre associado ao adensamento e à concentração demográfica. Para alguns autores todo prédio seria coletivo e toda habitação individual, além disso, a habitação coletiva estaria associada à coabitação. Mas não é este enfoque antropológico de convivência dentro da mesma unidade habitacional e sim o arquitetônico e urbanístico, pois nos referimos sempre a várias unidades habitacionais sob o mesmo teto e construídas sobre o mesmo lote (VAZ, 1994). Portanto, o desenvolvimento desta forma de moradia está associado ao aumento e ao adensamento populacional na cidade, a exploração por aluguel por parte dos construtores e proprietários e à possibilidade de fragmentação de estruturas físicas existentes e de construção de várias unidades habitacionais contíguas ou sobrepostas, sendo esta última, o objeto de interesse desta pesquisa.

As grandes cidades brasileiras na virada da década de 1930 para 40 tiveram suas fisionomias alteradas, sobretudo com o adensamento de seus núcleos antigos e áreas lindeiras. Essa ocupação se processou, sobretudo com a verticalização, com a construção de grandiosos volumes em concreto armado, representando signos de progresso e modernização, inseridos em lotes definidos por padrões de divisão fundiária do período colonial e do império (SEGAWA, 1990).

A maneira de pensar a cidade como um todo na organização do espaço urbano, preocupando-se com questões políticas e sociais, como o transporte, a habitação e a educação, nasce propriamente no decorrer dos anos 20 no Brasil, embora os projetos urbanos só são colocados em prática a partir de 1930. Edifícios altos de apartamentos têm sido uma das soluções mais usuais nas grandes cidades brasileiras a partir da década de 20, constituindo uma tipologia que vem originando novas possibilidades de habitação para uma sociedade em processo de mudança (VILLA, S. B., 2002). No início era uma opção para as elites e com o tempo passou a ser também uma opção para as classes sociais mais baixas.

Fazendo um retrato sintético da situação urbanística das cidades do Brasil, a intensa atividade construtiva está em geral baseada no máximo aproveitamento do uso do solo (especialmente nos centros urbanos), muitas vezes incentivados por uma legislação branda. Isso determina uma rápida concentração de pessoas em pequenas áreas centrais e a intensa exploração da indústria dos loteamentos, que se alastram em torno do núcleo central.

Algumas abordagens referentes à verticalização tratam o fenômeno da verticalização como típico dos tempos modernos, e teve seu berço nos Estados Unidos em meados dos anos de 1850. Estes prédios originalmente chamados de “aranha –céus” foram erguidos nas áreas centrais das grandes cidades. Vários fatores podem explicar seu aparecimento. A escassez e o alto custo dos terrenos, a vasta concentração urbana incentivada pela infra-estrutura existente nas áreas centrais, o aumento da divisão do trabalho e do setor terciário, assim como a necessidade das empresas de procurarem a localização central impulsionaram a expansão em altura dessas regiões. A necessidade de centralização e concentração de atividades do setor terciário constitui um denominador comum do processo inicial de verticalização. A origem da verticalização está diretamente associada aos centros terciários norte-americanos. Por outro lado, na Europa, especificamente em Paris, o crescimento vertical de fato se dá nos anos de 1960 em algumas áreas bem delimitadas da cidade. A rigorosa legislação restringiu o crescimento vertical por muito tempo.

A verticalização dentro do modo capitalista passa a ser lógica. O desenvolvimento tecnológico com uso do elevador de passageiros e as novas estruturas de aço

possibilitaram edificações de grandes alturas principalmente nos Estados Unidos. Especificamente no Brasil foi o uso do concreto armado que permitiu, mesmo com limitada altura se comparado às estruturas metálicas, o desenvolvimento da verticalização dos grandes centros urbanos.

A produção de edifícios e o setor imobiliário são influenciados pelas variações econômicas do país.

Os diversos planos econômicos ao longo da historia brasileira, ora restringiram, ora incentivaram o desenvolvimento vertical. Pode-se estabelecer basicamente quatro períodos distintos: de 1978 a 1982; de 1983 a 1986; de 1987 a 1991; e de 1992 até 1995. Cada período pode ser identificado por meio de uma caracterização própria, tanto quantitativa quanto qualitativa, que sofreram influências, sociais, econômicas e políticas (HOESEL, SOMECK, 2001).

O primeiro marco significativo da verticalização é a crise de 1978, ocasionada pelo endividamento externo e o excesso de juros. O ano de 1978 pode ser considerado como o início do primeiro período, que embora em crise, retoma o crescimento atingindo em 1982 o ápice de lançamentos, e também o final de um ciclo. A partir de 1982 a verticalização sofre redução, com a diminuição dos investimentos do BNH no setor da habitação.

O segundo período, de 1983 a 1986, mesmo em contar com os recursos do BNH, apresenta um modesto crescimento até 1985 e um crescimento extraordinário em 1986, estimulado pela conjuntura econômica do Plano Cruzado. Esta fase de prosperidade dura pouco e em 1987 inicia-se um novo período.

O terceiro período, de 1987 a 1991, os índices não apresentam crescimento significativo, pois o país não conta com sistemas de financiamento que estimulem o setor imobiliário. A regulamentação do pelo Banco Central é a esperança para suprir a falta de financiamento no setor, que marca o final desse período.

De 1992 até 1995, o Brasil conta com os recursos do sistema de consórcio de imóveis, que influenciou no crescimento do número de lançamentos, que é ascendente até esse ano. Após 1995, pode-se observar uma retração no mercado.

Os momentos econômicos agem diretamente no poder de compra da população. Por exemplo, a queda da produção imobiliária no Plano Collor é o reflexo da falta de dinheiro devido ao confisco das poupanças. Em 1994, não somente há um aumento de produção, como também uma alteração no seu perfil, visto que o plano real e as novas formas de financiamento aumentaram o poder de compras dos menos favorecidos economicamente. A partir de 1991, aumentou o número de lançamentos de apartamentos de três dormitórios que

passa a ser mais produzido a partir de 1994, mas com redução do seu padrão, uma vez que a área útil do apartamento foi reduzida em média 16%. A elevação da produção do apartamento de três dormitórios pode ser resultado, em parte, da transformação dos apartamentos de dois dormitórios com dependência de empregada doméstica em apartamentos de dois dormitórios com um terceiro reversível (HOESEL, SOMECK, 2001).

A valorização dos imóveis, em determinadas épocas, parece não ter sido influenciada pelas leis da oferta e procura, uma vez que, mesmo nos momentos de crise, os preços continuavam elevados. Para manter o nível de procura pelos imóveis, a estratégia era direcionar os lançamentos às classes de maior liquidez no período. Por exemplo, entre 1983 e 1986, existiu um grande número de lançamentos de apartamentos de quatro dormitórios e em 1991 os apartamentos de três dormitórios ganham o mercado do de dois dormitórios. Os apartamentos de dois dormitórios são constantes na produção e os de quatro são os que mais oscilam. Sendo assim, pode-se concluir que os imóveis para classe média assalariada são os que menos ressentem períodos de crise (HOESEL, SOMECK, 2001).

Tabela 01: Marcos da verticalização no Brasil

Período	Fatos
1978 a 1982	- Em 1978, início de crise no setor, ocasionado pelo endividamento externo do Brasil e o excesso de juros cobrados; - Em1982 a verticalização atinge o ápice dos lançamentos.
1983 a 1986	- Diminuição dos investimentos do BNH, - Em 1985, modesto crescimento; - Em 1986, crescimento extraordinário.
1987 a 1991	- O Brasil não conta com financiamentos que estimulem o setor imobiliário; - Em 1990, plano Collor, queda da produção imobiliária; - Regulamentação do Sistema de Consocio de Imóveis pelo Banco Central.
1992 a 1995	- Crescimento do número de lançamentos estimulado pelo Consórcio; - Em 1995, nova retração do mercado.

Os índices de lançamentos em São Paulo possuem como características principais as grandes oscilações. Na década de 60, a análise mais centrada na habitação coletiva permitiu observar algumas particularidades do processo paulista de verticalização: a verticalização era um fenômeno tipicamente central e predominantemente de escritórios, 70% dos edifícios estavam localizados no Centro e 30% em bairros próximos; do total de edifícios, 65% eram de uso terciário. O surgimento da verticalização na década de 20 estava diretamente associado ao aparecimento de edifícios comerciais, sendo que os edifícios residenciais surgem um pouco mais tarde (FERREIRA, 1987:72; apud VAZ, 1994). Lemos (1989) confirma que por volta de 1925, os terrenos nas áreas centrais se valorizavam, levando

à construção de "edifícios em altura". Inicialmente surgiram os edifícios de escritórios, e depois, os mistos, caracterizados por lojas no térreo, tendo em cima os andares de residências.

Dentro da análise conceitual, um exemplo a ser considerado como referencia no que se refere ao processo de verticalização e seus condicionantes é a cidade do Rio de Janeiro. Neste caso, o processo de verticalização apresentou características próprias, opostas à da cidade de São Paulo, com predominância da localização litorânea e do uso residencial, e não da localização central e do uso comercial e de serviços. No início da década de 1920, o Rio de Janeiro exibia sua imagem de cidade maravilhosa através das imponentes construções da avenida principal. Em Copacabana surgem os primeiros arranha-céus. Inicialmente, os "apartamentos ou quartos" eram alugados, como em hotéis e casas de pensões. Para diferenciar o apartamento do quarto, que podia ser instalado em uma casa qualquer, no Rio de Janeiro, o setor imobiliário tinha a preocupação em descrever a edificação. Referindo-se a "prédios de apartamentos" com elevado número de pavimentos, de construção recente, de concreto armado, além de possuir elevador. Já na área central do Rio de Janeiro, a casa de apartamentos e o aranha –céu não eram exclusivamente residenciais, podendo abrigar também escritórios. Até a década de 1930, o termo edifício era restrito exclusivamente aos prédios de escritórios (VAZ, 1994).

O surgimento dos arranha-céus motivou diferentes manifestações, a favor ou contra. Um aspecto duramente criticado pelos moradores do Rio de Janeiro consistia nas grandes alturas que os arranha-céus inauguravam, fazendo surgir uma nova escala no espaço edificado. Os grandes "caixotes ou Cubos de cimento" traziam uma estética própria, vista pelos conservadores como sendo monótona. Por outro lado, suas virtudes também se propagavam, sendo a principal delas a de se construir como solução para a crise da habitação, devido ao fato de potencializar a produção de moradias. A possibilidade de uma grande oferta de moradias significaria uma redução nos preços dos aluguéis.A emergência do novo padrão de moradia provocou uma série de transformações na morfologia e na estrutura urbana das cidades. Com a verticalização, alteram-se os volumes construídos, a relação entre os cheios e vazios, o *skyline* e a paisagem urbana.

A verticalização em São Paulo, Rio de Janeiro e na maioria das cidades não ocorreu em áreas de expansão planejadas para este fim, e sim pela substituição de casas baixas já existentes. É freqüente a associação entre preços elevados e verticalização. Num primeiro momento, nos grandes centros urbanos, onde o preço da terra é muito alto pode-se considerar esta relação, mas de fato apenas isso não explica o fenômeno verticalização. Como por exemplo, o fato da expansão vertical em determinados bairros de São Paulo distantes do

centro e localizados em áreas completamente desequipadas. Em São Paulo, na década de 1920, acelerou-se a construção de edifícios, em geral de seis e oito pavimentos e com fachada ricamente ornamentadas, como as dos palacetes da época. Em 1929, era inaugurado o Edifico Martinelli, com vinte e seis andares. Nas décadas de 1930 e 1940, os edifícios já começavam a ostentar linhas retas, inspiradas na arquitetura modernas. Os prédios constituíam, portanto, o produto de uma nova tecnologia que começava a ser implantada no Brasil, como já foi mencionado, o concreto armado. No Brasil, a solução encontrada do concreto, em vez da utilização do aço, como ocorria em outros países, se deveu, além da falta de mão de obra especializada para as grandes estrutura metálicas, ao elevado custo do material importado. A fabricação do cimento no Brasil até 1924, não acompanhava a demanda, devido ao precário estagio das industrias desse setor. Mesmo com a necessidade de importação do cimento e do aço utilizado em barras no concreto, essa técnica construtiva foi a mais viável à construção dos primeiros "arranha-céus" de São Paulo e Brasil (SOMECK, 1967).

2.2 A formação urbana de Campinas

No último decênio do séc. XVII, a descoberta de ouro pelos bandeirantes paulistas, atraiu densos contingentes populacionais para o interior, que partiam de São Paulo e Parati, alcançavam o Vale do Paraíba e seguiam em direção à zona de mineração. Foram construídos diversos pousos, para o abastecimento das caravanas, e instalados postos para o registro fiscal e a cobrança de taxas sobre o minério extraído. Estes pontos de passagem obrigatórios deram origem a uma vasta rede de vilas no interior do território brasileiro. Campinas nasceu, como outras tantas cidades, de um pouso à beira dos Guaiases - caminho (Figura 01) que ligava São Paulo às novas jazidas de ouro em Mato Grosso e Goiás (BADARÓ, 1996).

Figura 01: Mapa da cidade de Campinas em 1900.
Fonte: Plano Diretor de Campinas 1995.

O historiador Capistrano de Abreu (1930), afirma: "os paulistas tinham dificuldade em se locomoverem para a orla marítima, então eram impelidos para o sertão. As bandeiras (busca de metais preciosos e índios) foram um fator, embora não a causa direta, para a fundação de Campinas, dentre outras cidades". O declínio da mineração do ouro reduziu a passagem pela estrada e consequentemente a importância do pouso e seus arredores, mas estimulou a chegada dos primeiros colonos e a lenta formação de um bairro rural, chamado Bairro do Mato Grosso das Campinas, que pertencia à Vila de Jundiaí. O bairro rural formado a partir de 1745 era um agrupamento de pequenas propriedades agrícolas. Nelas os habitantes desenvolviam atividades básicas de subsistência, plantando principalmente milho, feijão e arroz. Alguns produziam tecidos e aguardente para consumo próprio. A expansão do bairro era limitada pela densa mata. Sua população dependia totalmente da Vila de Jundiaí para resolver suas questões jurídicas, administrativas, religiosos, atividades políticas e sociais.

Em 1774 edificou-se uma capela provisória e entre a capela provisória - atual monumento a Carlos Gomes - e o local da Matriz definitiva - hoje Matriz do Carmo, encontra-se a praça Bento Quirino, primeira praça na qual se iniciou a formação de um núcleo urbano. Pregões Públicos nas vilas e praças da região, denominados de Bangos, incentivavam casais voluntários a povoarem a freguesia, recebendo em troca terras e outros privilégios (CAMPOS, Jr.,1952).

As normas para o arruamento e construção de casas, estabelecidas pelo Governador da Capitania de São Paulo, Luiz Antônio de Souza Botelho Mourão, o Morgado de Matheus, no período de 1765-1775, foram uma primeira proposta de plano urbanístico, guardadas as devidas proporções. Naquele período, observa-se uma certa preocupação da população com a localização do povoado e suas características urbanísticas (PUPO, 1983). Campinas, ao contrário de muitos núcleos urbanos, possui documento de fundação datado em 5 de novembro de 1772. Não são muitas as cidades brasileiras que possuem textos documentais tão claros e explícitos como Campinas, que são de fundamental importância para análise da formação da cidade (LIX DA CUNHA, 1988).

Em 1794, o Governador da capitania, o Morgado de Mateus, nomeou Francisco Barreto Leme "fundador, administrador e diretor" da nova povoação. Diretrizes para formação do novo núcleo urbano foram transmitidas a Barreto Leme, sendo estabelecidas as primeiras normas para o arruamento, dimensões de quadras, de rua e disposição das casas, provavelmente no local onde estava sendo erguida a Matriz de Nossa Senhora da Conceição (PUPO, 1976).

Em 1797, graças ao seu grande desenvolvimento açucareiro e tendo uma agricultura de subsistência que atendia à população, a freguesia elevou-se a vila, com o nome de Vila de São Carlos (BATTISTONI, 1996). Consta que no ano de 1775 existiam 200 habitantes vivendo na então freguesia e em 1798 havia 2.184 pessoas residindo na vila em cerca de 230 casas (PUPO, 1969).

Foi a partir do final de 1790, com a elevação do preço da cana-de-açúcar na Europa, que a então Vila de São Carlos começa a apresentar os primeiros traços de riqueza. Sua economia de subsistência gradativamente transforma-se em agroindústria de açúcar, voltada para a exportação. Nessa época, formar-se grandes latifúndios com a reunião de pequenas propriedades rurais e também são instalados os primeiros engenhos.

As casas térreas que predominavam na época, pequenas e feitas de pau-a-pique, cediam lugar a grandes casarios e alguns sobrados de taipa de pilão (BADARÓ,1996). Alguns anos depois, grandes obras, como a Catedral (1807-1833), atraíram o comércio para a vila, que se estabeleceu junto ao largo do Rosário, definindo-se os contornos do que viria a ser o centro da cidade (CARPINTERO, 1996). A partir de meados de 1835, a produção do café para exportação tornou-se significativa na vila, graças a queda da produção do Vale do Paraíba. Em 1842 a vila de São Carlos foi elevada à categoria de cidade, sendo denominada de Campinas (BATTISTONI, 1996).

A população em geral tinha um grande preconceito com relação à indústria, porque acreditavam que era nociva à saúde e que Campinas, sendo uma área agrícola, não estava destinada ao desenvolvimento industrial. O comércio até meados de 1872 estava concentrado em três ruas. As lojas de tecidos e armarinhos localizavam-se na "rua de cima" (Rua Barão de Jaguará), enquanto as lojas de secos e molhados estavam nas "ruas de baixo" (Rua Lusitana e Dr. Quirino). Naquele mesmo ano, foi inaugurada a Companhia Paulista de Estradas de Ferro (o 1º trecho foi inaugurado em 11 de agosto de 1872), que interligava a cidade de Santos ao interior paulista e Campinas por estar localizada geograficamente num ponto de passagem obrigatória, também usufrui dos benefícios produzidos por esse novo meio de transporte.

A cidade tornou-se um dos maiores centros ferroviários do país (Mogiana, Sorocabana, Funilense e Ramal Férreo Campineira são exemplos de outras ferrovias importantes). Portanto, foi com o advento das ferrovias que se iniciou, consideravelmente, um desenvolvimento industrial, comercial e urbanístico em Campinas. A função da cidade começava a ser modificada (BATTISTONI, 1996).

Pode-se observar, do ponto de vista urbanístico, que as ruas eram estreitas, especialmente na área central. As casas eram enfileiradas sobre o alinhamento e sobre os limites laterais do terreno, formando superfícies contínuas. A expansão inicial da cidade foi em direção ao norte, em torno das Ruas Formosa (Rua Conceição), do Pórtico (Rua Ferreira Penteado) e a São José (Rua 13 de Maio). A vinda do arquiteto Dr°. Ramos de Azevedo à cidade, em 1879, impulsionou grandes mudanças arquitetônicas e urbanísticas. Foram erguidos importantes edifícios públicos e religiosos, cujas linhas "modernas" sobressaiam no meio do casario antigo, como por exemplo, a Capela de São Benedito, a Escola Ferreira Penteado, o Teatro Carlos Gomes etc... (Figura 02).

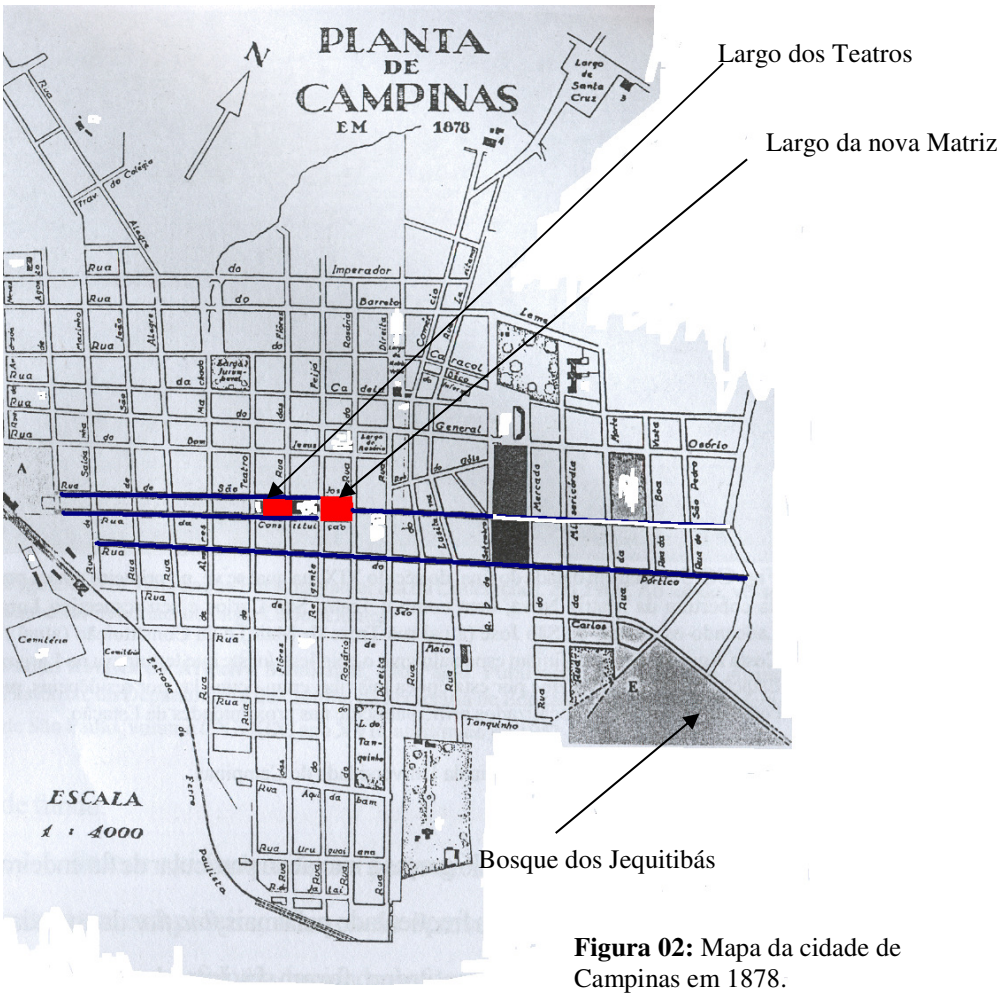


Figura 02: Mapa da cidade de Campinas em 1878.
Fonte: Monteiro, 2000.

Na segunda metade do século XIX, alguns bairros já estavam sendo formados, como o Bonfim, Ponte Preta e Cambuí. À medida que os aluguéis na área central, redutos das famílias tradicionais, aumentavam com as melhorias na infra-estrutura, a população pobre afastava-se do centro em busca dos novos bairros. A euforia de crescimento da cidade durou pouco. Em 1889, ocorreu pela primeira vez, uma grande crise em Campinas. Três surtos de febre amarela interromperam a longa fase de prosperidade da cidade. Durante nove anos a epidemia dizimou boa parte de sua população, e as muitas famílias que foram obrigadas a se refugiarem em outras cidades. Mais que um problema de saúde pública a doença se apresentou como um problema econômico e de profundas raízes sociais, uma vez que ocorreu um ano após a abolição da escravatura e durante o maior fluxo migratório de trabalhadores europeus que viviam em condições precárias de higiene e habitação. Nessa época a população decresceu bruscamente. Em decorrência da epidemia, foram tomadas rigorosas medidas de higiene e de saneamento. Como forma de controlar a epidemia foram criados mecanismos que

objetivavam controlar sua propagação, tendo por objetivo um ambiente urbano saudável.Vários foram esses mecanismos, desde o cordão de isolamento e a quarentena, até criação de posturas municipais. Estas além de criarem uma nova ordem social levam a um redesenho urbano da cidade (BATTISTONI, 1996).

Nos últimos vinte anos do século XIX, foram promulgadas, pela Câmara municipal de Campinas, duas legislações municipais. A primeira foi O Código de Posturas de 1880, que de certa forma, rompia com os anteriores (as leis de 1858, 1864, 1872).Pela primeira vez expressava um propósito de embelezamento e uma preocupação com a salubridade, criando condições para a efetiva modernização da cidade. O contraste do Código de posturas de 1880 em relação aos anteriores se deu na medida em que a cidade de Campinas, a partir da década de 1870 - com a implantação da ferrovia, a introdução de máquinas para beneficiar o café, a diversificação do comércio, a substituição da mão de obra escrava por trabalhadores livres e a inquestionável posição de pólo regional - iria adquirir uma nova posição urbana mais moderna e saudável (MONTEIRO, 2000).

Posteriormente, em 1895, foi regulamentada a lei n° 43, que estabeleceu para edificações no perímetro urbano, normas de higiene e solidez, tornando-se o primeiro Código de Construção da cidade. Também foram definidas as dimensões mínimas para recuos, áreas de iluminação e ventilação etc. (BADARÓ, 1996). A lei 43 se mostrava uma legislação técnica que vislumbrava a cidade saneada e salubre. Além dessas duas soma-se um manuscrito de autoria de Ramos de Azevedo e Luiz Augusto Pinto (engenheiro da Câmara municipal de Campinas), intitulado “Projeto de Código de Posturas, arruamento, nomenclatura, construções etc”. Este projeto, datado de 1885, revela uma modernidade, para a época, surpreendente, de tal forma que, mesmo não sendo promulgado, muitos de seus artigos serviram de base para a concepção da lei municipal de 43, implantada 1895. A legislação do final do século indica a consolidação do pensamento de cunho higienista, regulador dos espaços urbanos. Portanto o código de posturas estava voltado para o saneamento do meio urbano e regulamentação dos edifícios públicos, possuindo ainda uma preocupação com a aparência da cidade (MONTEIRO, 2000).

Ramos de Azevedo e Luiz Pinto propunham criar diretrizes para orientar o crescimento da cidade, prevenindo problemas de ligação viária entre os bairros e o centro, evitando a descontinuidade da malha urbana. Introduziram-se dois conceitos modernos, que se mantém até hoje na organização da cidade: o primeiro deles, determinava que caberia ao interessado apresentar o projeto que quisesse construir, e o segundo assinalava que competia

ao poder público a aprovação ou não de tais intenções. Desta forma iniciou-se o controle sobre a produção de todo o espaço urbano, publico ou privado.

No que diz respeito a verticalização, Ramos de Azevedo e Luiz Pinto estabeleceram a regulamentação sobre a construção com andaimes e o fechamento de obras com tapumes. A preocupação dos engenheiros com a segurança da população também já sinalizava que a cidade de certa forma se verticalizava, guardadas as devidas proporções, já que a consolidação do uso do tijolo aliado às novas técnicas, que não mais a taipa, permitia a construção de edifícios de mais de dois pavimentos (MONTEIRO, 2000).

Após o término da epidemia em 1897, a cidade retorna ao seu crescimento. Campinas passará por profundas transformações, principalmente com o processo de implantação industrial.

O processo de expansão em Campinas ocorreu com o predomínio da expansão horizontal e da abertura de novos loteamentos, projetando uma mancha urbana descontínua, com grandes vazios e áreas de ocupação rarefeita. A existência de bairros isolados sem ligação entre si, carentes de equipamentos, meios de transportes e dependentes da área central, estimulou à intensa e desordenada ocupação do Centro da cidade, onde a oferta de serviços e a infra-estrutura eram satisfatórias (CARPINTERO, 1996). A expansão, formação e desenvolvimento urbano da cidade de Campinas em seus diferentes cortes temporais refletiu sempre os ciclos da economia nacional (mineração, agro indústria do açúcar e economia cafeeira) que nela se manifestavam com maior ou menor intensidade.

Segundo Battistoni (1996), em 1900, Campinas contava com 70.000 habitantes e um comércio ativo e em 1920, eram mais 115.000 pessoas e sua configuração urbana ainda apresentava uma arquitetura predominante colonial, com casas baixas, apenas a Catedral se sobressaindo pela sua altura. No início dos anos 30, Campinas era o terceiro município do estado (os outros eram Santos e São Paulo) quanto ao porte populacional, cerca de 130.000 pessoas viviam na região de Campinas, sendo 60.000 residentes no núcleo urbano.

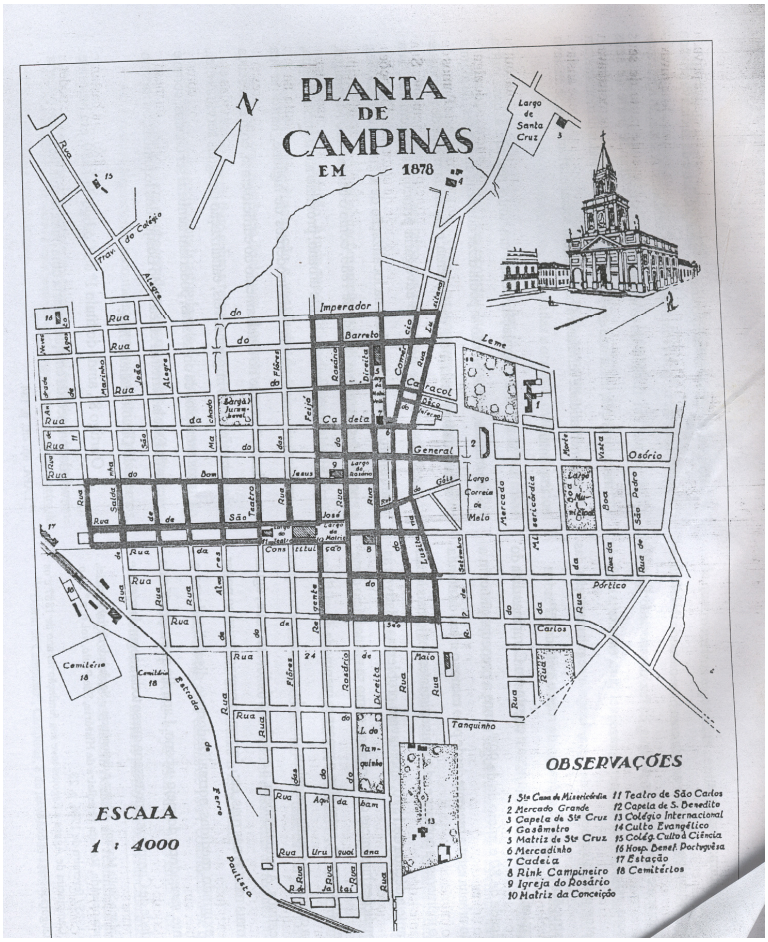


Figura 03: Planta de Campinas em 1878. Destaque para o centro histórico da cidade demarcado pela câmara municipal.
Fonte: Monteiro, 2000.

A industrialização dos anos 30 a 50 a transformou numa espécie de porta de entrada para o interior, e em seu mais importante complexo de transportes e comunicações. A instalação de empresas industriais, comerciais e de serviços, teve como conseqüência a fixação de novos executivos e funcionários de alto escalão que demandavam novos conceitos de moradias.

A cidade dividia-se em dois espaços contíguos. O primeiro formado pelo centro tradicional e o outro formado por bairros industriais, chácaras e sítios (LIX DA CUNHA, 1988). O crescimento populacional da cidade, sua rápida e desordenada urbanização deveu-se aos investimentos do setor imobiliário que são intensificados a partir de 1922 e que resultou na necessidade de implantação de um plano urbanístico destinado a conduzir a configuração do novo espaço urbano que surgia (BADARÓ, 1996).

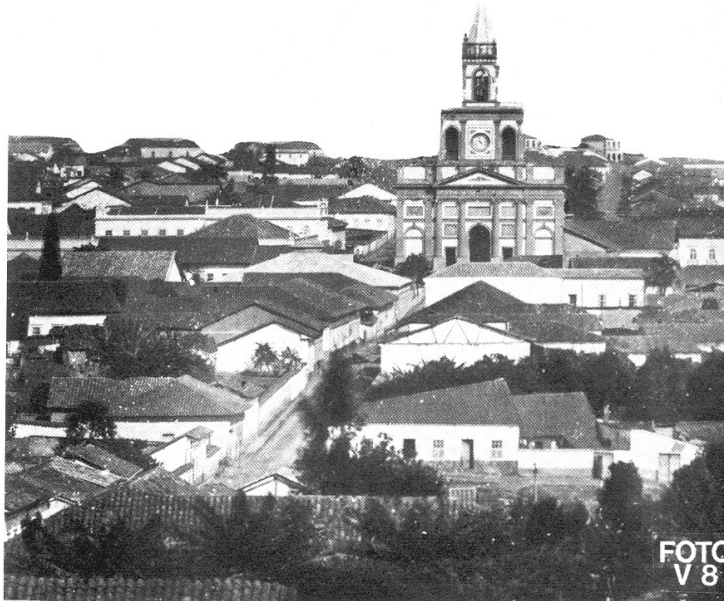


Figura 04: Vista parcial do Centro de Campinas em 1870.
Fonte: Museu da Imagem e do Som.

Ao fundo a Matriz Nova, atual Catedral. Em primeiro plano a Rua Conceição

Houve em Campinas, momentos distintos na elaboração de planos. Nos nos 30, Campinas teve elaborado seu primeiro plano urbanístico (em 1934), idealizado pelo arquiteto Prestes Maia, cuja influência no direcionamento do crescimento urbano da cidade se estende até os dias atuais. A cidade é fisicamente definida pela abertura de grandes avenidas.Também em 1934 (em 16 de março) foi aprovado o decreto 76 que instituiu “o código de posturas”, que regulamentava as condições para arruamentos e construções, fixando inclusive limite de altura dos edifícios. O código propunha a divisão da cidade em quatro zonas concêntricas, conforme o nível de urbanização que apresentavam, e continha normas que apresentavam alguns usos e ocupações próprias para cada uma delas. Neste mesmo ano são aprovados os planos para ampliação das redes de água e esgoto da cidade. Três fatores influenciaram no plano urbanístico de Campinas na década de 30. O primeiro foi à repercussão econômica e físico-territorial decorrentes do desenvolvimento industrial e valorização dos terrenos existentes e grande expansão da área urbana edificável. O segundo fator foi decorrente da epidemia de febre amarela. A epidemia só foi extinta após a tomada de rigorosas medidas de higiene e a execução de importantes e dispendiosas obras de saneamento, elevando o nível de consciência urbanística da população e o senso de responsabilidade das autoridades municipais. Por último, houve também um fator de significação cultural, uma vez que o campineiro da época nutria grande orgulho pela cidade, numa época em que Campinas ainda era considerada a capital agrícola do Estado.

O segundo esforço de planejamento ocorreu em 1970, com o *Plano Preliminar de Desenvolvimento Integrado* o qual, pela primeira vez, procura abordar não apenas os aspectos físicos-territoriais, mas também os aspectos sócio-econômicos.

O crescimento urbano de Campinas demonstra que foi a década de 70, período em que se consolidou a industrialização no município e conseqüentemente a acentuação da migração, que passou a constituir um forte componente de expressão econômica de Campinas e região. Nessa época, um forte crescimento horizontal e periferização atingem não só Campinas, mas também outros municípios do seu entorno como Sumaré, Valinhos e Paulínia. O processo se faz sem preocupação social, com um aumento dos vazios urbanos, as periferias se degradam fisicamente e espaços desorganizados e desprovidos de condições básicas e sociais aumentam consideravelmente (BADARÓ, 1986).

As transformações ocorridas no centro da cidade com a implantação do Plano de Melhoramentos Urbanos de Campinas, além de outros fatores sócio-políticos, de fato, marcaram o início da verticalização em Campinas.

Atualmente, a cidade de Campinas situa-se a 100 km a noroeste da cidade de São Paulo. Segundo dados do Censo 2000 a cidade possui área total de 796,4 Km², sendo 388,9 Km² área urbana e 407,5 Km² área rural, a população total é aproximadamente 962.996 habitantes, sendo 914.589 residentes no meio urbano (DEPLAN/SEPLAMA, 2000). Com taxas de crescimento acima da média nacional ao longo das últimas décadas, o interior de São Paulo se consolidou como o segundo maior pólo industrial do País, superado apenas pela área metropolitana de São Paulo. O município e a região de Campinas tiveram a sua fisionomia econômica radicalmente transformada nas duas últimas décadas. Com a dinâmica econômica e demográfica de Campinas e região, houve mudanças significativas das características da cidade e da região em seu entorno, começando a nascer aí uma metrópole paulista. A região metropolitana de Campinas é formada pelos seguintes municípios: Americana, Artur Nogueira, Campinas, Cosmópolis, Engenheiro Coelho, Holambra, Hortolândia, Indaiatuba, Itatiba, Jaguariúna, Monte Mor, Nova Odessa, Paulínia, Pedreira, Santa Bárbara D'Oeste, Santo Antônio de Posse, Sumaré, Valinhos e Vinhedo.

Tabela 02
População de Campinas

	1988	1995	2000
População Total	793.183	896299	962996
População Rural	31.187	33.005	52.874
População Urbana	753.403	862.890	914.589

Figura05: Região Metropolitana de Campinas 1979.
Fonte: Plano Diretor de Campinas 1995

Fonte: Estimativas com base no PIB de Brasil e de São Paulo, no Valor Bruto da Produção Setorial dos Municípios de 1985 (indústria e agropecuária) nas Receitas Totais do Comércio e Serviços por Municípios para 1985, no Valor Adicionado de 1990 e 1995 (comércio e indústria), no Valor Bruto da Produção Agrícola (1990 e 1994) e na Evolução do Emprego Municipal no Setor Serviços. Dados Brutos: Fundação IBGE, IPEA, Fundação SEADE e Ministério do Trabalho.

Analisando os dados históricos dos censos no Brasil sobre a população, o tamanho da família brasileira média diminuiu de cinco pessoas em 1960 para 3,87 em 1990.

As tabelas abaixo apresentam alguns dados censitários do município de Campinas que servem de embasamento para a compreensão do panorama social da cidade.

Tabela 03

Áreas	Taxas de Crescimento Populacional					
	1940 /50	1950 /60	1960 /70	1970 /80	1980 /91	1991 / 96
Município de Campinas	1,61	3,70	5,54	5,86	2,24	1,43

Fonte: Fundação IBGE. Censos Demográficos de 1940 a 1991; Contagem Populacional 1996.

Tabela 04
População Censitária Município de Campinas 1940 / 1996

Áreas	População Censitária						
	1940	1950	1960	1970	1980	1991	1996
Município de Campinas	129.940	152.547	219.303	375.864	375.864	847.595	908.906

Fonte: Fundação IBGE. Censos Demográficos de 1940 a 1991; Contagem Populacional 1996.

2.3 Verticalização

O adensamento urbano que se intensificou após 1920, com o desenvolvimento industrial, trouxe sérios problemas habitacionais para a cidade de Campinas, desencadeando o surgimento de cortiços e casas insalubres (BADARÓ, 1996). A aprovação do Plano de Melhoramentos Urbanos de Campinas (Iniciativa da Prefeitura Municipal 1934- 1962), proposto pelo arquiteto Francisco Prestes Maia, possibilitou de forma pioneira e significativa às intervenções públicas na malha urbana da cidade. O Plano estabeleceu diretrizes de ação, cujas propostas e instrumentos influenciaram, por três décadas, a organização espacial de Campinas.

O Plano de Melhoramentos Urbanos de 1934 vislumbrava as necessidades coletivas do cotidiano, que não deviam depender da área central. Os bairros deveriam ser unidades residenciais completas preenchendo os inúmeros vazios existentes na malha urbana da época. O plano não se aprofundou nas questões referentes às edificações, uma vez que manteve em vigor as determinações do Código de Posturas também elaborado em 1934. O Código de Posturas estabelecia a altura dos edifícios em função da largura das ruas.

Tabela 05

Altura dos edifícios em função da largura das ruas

Largura das vias	Altura dos prédios	
	Zona Central	Demais Zonas
Ruas com largura L < 9,00m	2,0 x L	
Ruas com largura 9,00 < L < 12,00 m	2,5 x L	1,5 x L
Ruas com largura L > 12,00m	3,0 x L	

Fonte: Código de Posturas 1934.

Tal regulamentação, após o alargamento das ruas principais, possibilitou, sobretudo nas Av. Francisco Glicério e Av. Campos Sales, a construção de edifícios de altos, mas com algumas restrições. As primeiras restrições foram para as edificações situadas no entorno da praça Visconde de Indaiatuba (Figura 06). Para este logradouro, marco central, foi fixada uma altura padrão de seis pavimentos. Havia a preocupação de promover a harmonia das fachadas (BADARÓ, 1986).

Figura 06: Em1988, vista do alto, esquina das Av. Francisco Glicério e Campos Sales, a Praça Visconde de Indaiatuba.

Fonte: Lix da Cunha LTDA.

Dentro desse contexto, considerou-se como marco da verticalização em Campinas a construção do 1° edifício alto, Edifício Sant'Anna, construído em 1935, para servir a escritórios comerciais, na esquina das ruas Barão de Jaguara e César Bierrenbach no centro da cidade (Figura 07). Com sete pavimentos, essa edificação foi, de fato, o princípio da verticalização que se expandiu por toda a cidade (CAMPINAS, PLANO DIRETOR, 1995). Outro exemplo é o Edifício Columbia, na esquina das ruas Barão de Jaguara e General Osório, com seis pavimentos. Os primeiros edifícios construídos serviam apenas como escritórios, posteriormente tinham finalidades comerciais e residenciais e hoje os novos prédios construídos, na sua maioria, são residenciais.

Outro edifício significativo na história de Campinas, por ser o primeiro "aranha – céu" residencial, é o prédio Santa Tereza, na esquina das Ruas Conceição e Dr. Quirino, também no Centro. Construído em 1948, o prédio tem 9 andares e atualmente tem fins residenciais e comerciais. Inicialmente projetado só para residências, em 1960 abrigou seu primeiro uso comercial. Doze famílias moram no edifício atualmente (PERREIRA, 1995).

Contudo, vale ressaltar que, antes de 1930, constituem exceções os prédios de mais de três ou quatro pavimentos e, apenas após a implantação do Plano de Melhoramentos Urbanos de Campinas, muitos edifícios verticalizados foram edificados. Essas novas edificações se destacavam das demais existentes na área central, que raramente ultrapassavam dois a três pavimentos, fato que repercutiu enormemente em Campinas e em todo o estado (AMARAL, 1927). Os "arranha céus" eram considerados, no senso popular, sinônimos de modernidade e riqueza da cidade. A especulação imobiliária, que inicialmente incentivava o

crescimento horizontal desmedido, espalhando a população e onerando as obras de infra-estrutura, percebeu no crescimento vertical um contraponto benéfico a ser estimulado.

A verticalização ocorreu inicialmente na região central, com a demolição de cortiços e velhos casarões, na tentativa de se propor uma alternativa para a intensa ocupação do Centro, que na época possuía a melhor infra-estrutura urbana e de serviços. Posteriormente, essas edificações verticais foram implantadas por toda área urbanizada consolidada e atualmente podem ser observadas por quase toda a malha urbana.

A legislação urbana exerceu grande influência no processo de verticalização da cidade, primeiramente limitando e posteriormente incentivando esse tipo de ocupação. O Plano de Melhoramentos Urbanos - proposto pelo arquiteto Prestes Maia e a Lei Lenmann, são exemplos da interferência do poder público na configuração espacial da cidade.

O edifício Sant'Anna foi construído para servir a escritórios comerciais, em 1974 foi transformado em hotel, no qual se encontra até hoje. Este edifício é conhecido como Hotel Opala Barão.

Figura 07: Edifícios Sant'Anna. O primeiro "Aranha - céu" de Campinas, 1935.
Fonte: Lix da Cunha LTDA.

A intensa dinâmica econômica que o município experimentou e conseqüentemente seu crescimento populacional, aliada às intervenções pelos órgãos públicos geraram uma malha urbana extensa com muitos vazios urbanos, que de certa forma corresponde aos interesses do mercado imobiliário.

Na década de 50, a cidade começou a sentir os efeitos da crescente urbanização, com uma estrutura irregular e desordenada. A situação começa a melhora na primeira administração de Miguel Cury (1948-1952), quando pode levar a frente o projeto urbanístico do Plano de Prestes Maia. As estreitas ruas centrais com suas edificações do século passado apresentavam então a antítese do progresso. Foi necessária uma reforma radical que criasse amplas avenidas e possibilitasse a construção de novos prédios modernos semelhantes aos encontrados na capital e que obedecesse também aos preceitos urbanísticos modernos quanto às áreas de expansão urbana. Propostas referentes aos bairros residenciais, edifícios públicos, etc, foram discutidos pela comissão de urbanismo da prefeitura, embora com cautela, pois pela primeira vez se ingressava nesta nova forma de controle da propriedade, direitos até então exercidos quase sem restrições (BADARÓ, 1986).

Em 1940, durante o mês de maio, apenas um edifício de seis pavimentos foi construído no Centro da cidade, de um total de 45 novas edificações (CORREIO POPULAR, 1940). Mas foram os anos 50 que modificaram a paisagem urbana e desencadearam os fatores estruturadores da grande cidade, incorporando os novos ares de renovação pós-guerra. Estabeleceu-se a partir da Via Anhanguera um eixo econômico, pólo irradiador de novas fronteiras urbanas. Até a década de 50, os edifícios com mais de cinco pavimentos ainda eram poucos. A morfologia do centro era marcada por casas térreas ou sobrados. Observa-se que na década de 60, os cortiços, surgidos da intensa migração da população, haviam desaparecido do Centro. Em seu lugar havia edifícios de apartamentos para a população. A seguir as figuras 08, 09, 10, 11, 12, 13,14 e 15 retratam a evolução vertical de Campinas das décadas de 40 a 60.

Dois processos simultâneos marcaram a expansão da cidade durante as décadas de 50 e 60. O primeiro foi a enorme expansão horizontal da malha urbana, com a abertura de loteamentos cada vez mais afastados. Os anos 60 são marcados pela afirmação da região como pólo da indústria moderna que atrai populações advindas de outros estados como Paraná e Minas Gerais.

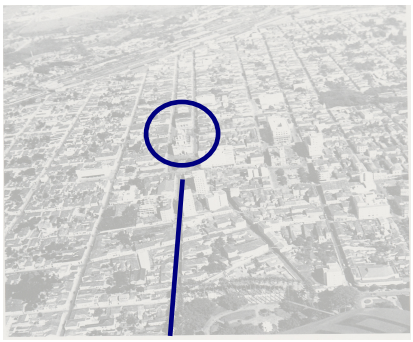


Figura 08: Campinas começa a ter seus primeiros prédios. Centro de Campinas Dec. 40.
Fonte: Lix da Cunha LTDA.

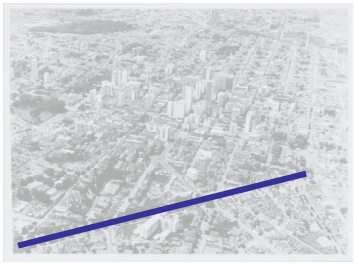
Destaque para a Catedral e a Rua conceição.

Figura 09: Centro de Campinas Dec. 50
Fonte: Lix da Cunha LTDA.

Destaque para a Catedral e a Rua conceição.

Figura 10: Cidade de Campinas Dec. 50
Fonte: Museu da Imagem e do Som – MIS 3419
Autor : Gilberto Di Biase

Figura 11: Centro de Campinas Dec. 60
Fonte: Museu da Imagem e do Som – MIS 3245



Em primeiro plano Av. Orozimbo Maia, Catedral, mercado, Teatro e Bosque dos Jequitibás.

Figura 12: Centro de Campinas Dec. 60
Fonte: Museu da Imagem e do Som – MIS 3254
Autor : Ney

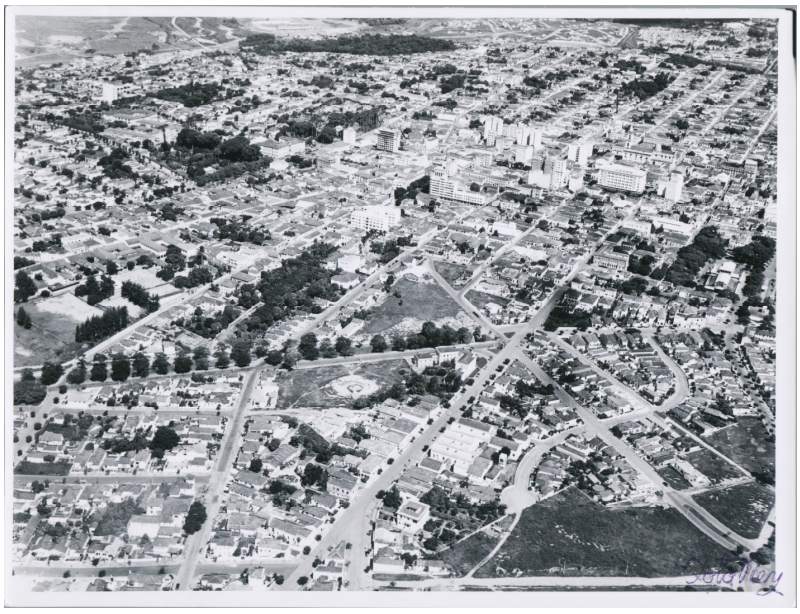


Figura 13: Centro de Campinas Dec. 60.
Fonte: Museu da Imagem e do Som – MIS 1098
Autor : Ney

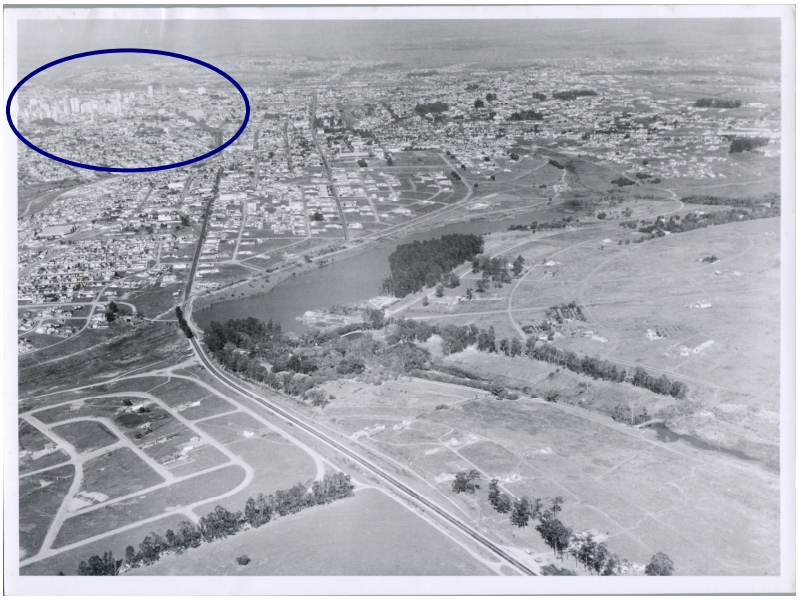


Figura 14: Campinas Vista aérea da Lagoa do Taquaral. Dec. 60.
Fonte: Museu da Imagem e do Som – MIS 3442
Autor : Ney

Figura 15: Bosque década de 80
Fonte: Museu da Imagem e do Som
Autor : Ney

No início da década de 80 foram concluídos alguns processos de loteamentos iniciados na década anterior, e a partir de então ocorreu uma fase de retração do parcelamento com a criação da Lei número 6.766 de 19 de Dezembro de 1979 (Lei Lenmann), que

normalizou as práticas de parcelamento, dificultando seu processo de implantação, havendo uma redução significativa dos loteamentos implantados em Campinas.

Com a Lei 6.766/79 em vigor, o setor imobiliário procurou novas alternativas para atender às necessidades de moradias e ao mesmo tempo aproveitar o máximo possível os terrenos disponíveis. Inicia-se o segundo processo a marcar a expansão urbana recente, a intensa verticalização, que vem alterando substancialmente a fisionomia de antigas áreas tradicionais, principalmente aquelas localizadas no núcleo central e adjacências, e que envolve num primeiro momento a classe média.

No começo dos anos 80, a cidade de Campinas possuía uma população de 664.356 pessoas e o número de novos apartamentos construídos na cidade superava o de novas moradias térreas (LIX DA CUNHA, 1988). As Restrições no zoneamento para verticalização e edificações de condomínios foram consideravelmente flexibilizadas no final dos anos 80. A maior verticalização reflete novos hábitos e padrões de vida e consumo, tendência que se associa às ampliações das funções industriais e terciárias da cidade, com a maior diferenciação e complexidade da estrutura social (Figura 16 e 17).

Figura 16: Campinas na década de 80.
Fonte: Lix da Cunha LTDA

O início da verticalização em São Paulo está associado ao aparecimento de edifícios comerciais por volta de 1925 - primeiro os edifícios de escritórios, depois os mistos, caracterizados por lojas no andar térreo e dois ou três pavimentos residenciais, os edifícios residenciais surgiram mais tarde - No fim da década de 20 já eram comuns os edifícios de apartamentos de muitos andares. O setor imobiliário valendo-se da legislação vigente obteve

aprovação para construir edifícios mais altos destinados a num primeiro momento a moradias da classe média e depois à classe alta. Essas edificações num primeiro momento foram destinadas ao aluguel (LEMOS, 1989). A segunda guerra iniciada em 1939 faz diminuir drasticamente o número de construções, principalmente aquelas dependentes de material importado. Foi o que aconteceu com o edifícios de apartamentos com os edifícios de concreto armado, durante 5 anos a produção de edifícios ficou estagnada. Para agravar os problemas que passava a construção em 1942, veio a chamada Lei do Inquilinato, que congelava os aluguéis. Os grandes capitalistas foram empregar seus recursos em outras formas de rendimentos. Por volta de 1948 deu-0se um "boom" imobiliário que acelerou o crescimento o crescimento da verticalização em São Paulo.

Em resumo, a breve história da verticalização em São Paulo dividi-se em três etapas: a primeira vai aproximadamente entre 1925 até a 2˚ guerra mundial, a segunda entre o armistício de 1945 até meados dos anos 70 e o terceiro até os nosso dias

A concentração da verticalização em Campinas teve seu início cerca de 30 anos depois da cidade de São Paulo. Apesar de ambas terem sido influenciadas pelas diferentes fases da economia brasileira, que possibilitou o rápido desenvolvimento do estado de São Paulo, a cidade de São Paulo se expandiu num ritmo muito mais acelerado que Campinas (SOMEKH, 1987). Estudos atuais indicam que as estruturas dos edifícios em Campinas eram de concreto armado, seguindo o exemplo da cidade de São Paulo, onde a adoção do concreto ocorreu devido a fatores econômicos.

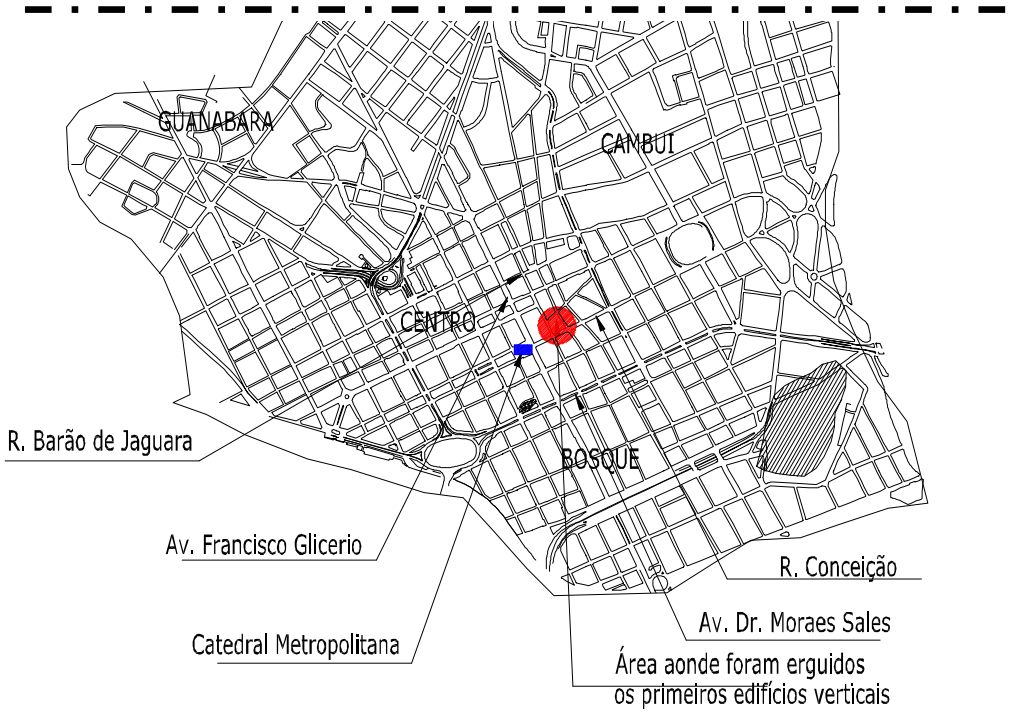


Figura 17: mapa em 1995 do centro de Campinas e bairros adjacentes.
Fonte: Tanni F. Fernandes

2.4 Conceitos de Programa

Segundo Silva (1984), o primeiro passo no processo do projeto na arquitetura e constituído pela tradução da necessidade determinante, nos termos de uma linguagem manipulável pelo projetista. Esta tradução se inicia quando as duas partes envolvidas: usuários e projetistas, formalizam o estabelecimento do programa, que pode ser definido como o enunciado dos requisitos a serem satisfeitos pela obra construída. É importante observar que o conceito de "programa" modifica-se de acordo com a abordagem assumida no estudo do processo. Tradicionalmente, o vocábulo "programa", refere-se à listagem dos espaços ou compartimentos que devem integrar determinadas edificações. Com a evolução da abordagem metodológica, a palavra "programa" passou a representar não apenas a enumeração das dependências do edifício a ser concebido, mas também e às vezes principalmente o registro de todos os requisitos e sub-requisitos que a integram.

Entretanto, às vezes, é impossível, a manipulação eficiente de um número muito grande de variáveis. A matéria prima do programa é a necessidade, aspiração e

expectativa do elemento humano que vai utilizar a edificação. Esses dados são manipulados, com a finalidade de apresentar os diversos elementos juntamente com as variadas formas de relação entre eles (SILVA, 1984). Lemos (1989), conceitua o programa como o conjunto das necessidades funcionais que caracterizam um tema arquitetônico. É do programa que o arquiteto parte para a criação.

Na década de 70, Não se iniciava o desenvolvimento do projeto sem que o programa estivesse completo. Um arquiteto freqüentemente confrontava-se com requisitos técnicos muito detalhados. Hoje em dia o programa preocupa-se, num primeiro estágio, menos com os detalhes e mais com as aspirações do cliente (BLYTH e WORTHINGTON, 2001 apud ARENALES, 2002).

Os melhores programas são sucintos e fornecem uma estrutura que desafia, desenvolve e mede necessidades específicas. (BLYTH e WORTHINGTON, 2001 apud ARENALES, 2002).

.

Segundo BLYTH e WORTHINGTON (2001), existem alguns pontos para a obtenção de um bom programa:

- Expressar os objetivos do projeto e inspirar a equipe envolvida;
- Não deve ser muito detalhado;
- Fornecer apenas as informações relevantes para se poder tornar às decisões importantes em cada estágio particular do processo de projeto;
- Referir-se continuamente ao contexto estabelecido no programa de estratégias;
- Não fazer promessas que não pode ser cumprida;
- Apresentar informações de forma que possam ser atingidas;
- Fornecer novas idéias e prescrever soluções onde o sucesso do passado possa ser repetido.

SILVA (1998), identifica duas formas de apresentação do programa arquitetônico.

- *Programa Simples:* enumeração textual dos compartimentos ou funções a serem atendidos pelo projeto.

A organização e hierarquização dos dados do programa conduzem a elaboração de gráficos em forma de cronograma ou de matriz com a finalidade de apresentar os diversos elementos juntamente com as variadas formas de relação entre eles. Em termos de eficiência

os gráficos são melhores que as enumerações textuais, pois expressam maior numero de informações.

- *Programa Extenso:* além da enumeração dos compartimentos ou funções a serem atendidas devem-se incluir as solicitações do tipo instrumental, afetivo, etc. Um programa extenso pode ser considerado um inventário de solicitações específicas e que identifica claramente as exigências a serem atendidas.

Considera-se como regra de orientação para o projetista o planejamento, controle e coordenação em favor do cliente em todo o processo do projeto. Devem-se identificar os objetivos do cliente em termos de funcionalidade, qualidade, custo, dentre outros requisitos. O projetista desenvolve o processo criativo no sentido de interpretar as expectativas, aspirações e necessidades dos usuários, visando fixá-la numa linguagem compatível com os procedimentos racionais do processo de projeto. Esta organização dos elementos do contexto constitui o que podemos denominar de análise programática (SILVA, 1998).

3. MATERIAIS E MÉTODOS

Buscando-se atingir os objetivos propostos, foram estabelecidos critérios e estratégias que permitissem o exame minucioso e a análise do tema verticalização na região central de Campinas-SP e, mais especificamente, a evolução dos programas de necessidades dos apartamentos do período definido. Assim, iniciou-se pela conceituação dos temas verticalização e habitação coletiva por meio de ampla pesquisa bibliográfica de maneira a propiciar o melhor entendimento e direcionamento da pesquisa.

Após essa fase, a pesquisa percorreu as seguintes etapas: a primeira foi a revisão bibliográfica com a realização do levantamento histórico do processo de verticalização no município de Campinas - SP. O crescimento vertical em Campinas foi analisado através de sua periodização, que seguiu o desenvolvimento econômico da cidade. Buscou-se quantificar e localizar o fenômeno da verticalização, além de suas características, marcos e transições. Outros pontos observados nessa fase foram: a legislação urbanística do uso do solo urbano vigente durante o processo de verticalização da cidade a fim de se obter os condicionantes de tal fenômeno, bem como responder a questões referentes aos fatores determinantes da maior concentração em partes específicas da cidade e as causas dessa verticalização em Campinas. Em seguida, foram estudados os programas de necessidades habitacionais, as mudanças ocorridas nos hábitos domésticos e a evolução dos projetos para a habitação coletiva verticalizada.

3.1. Pesquisa Documental

A segunda etapa foi a realização da pesquisa documental propriamente dita no Centro de Pesquisa e Documentação da Rede Anhanguera de Comunicação (CEDOC)[1], através de análise cuidadosa em micro-filmes do arquivo do Jornal Correio Popular, periódico de grande importância e influência ao longo da história da cidade de Campinas. As consultas às edições do Jornal Correio Popular tinham como objetivo o estudo da evolução da habitação verticalizada na cidade segundo relatos históricos e também a coleta de documentação gráfica, que auxiliassem na compreensão do conteúdo e também do contexto histórico e social. Foram

[1] O acervo do **CEDOC** é constituído pela produção editorial histórica dos jornais Correio Popular, Diário do Povo e pelo Portal de Conteúdo do Cosmo *on Line*.

analisados os jornais das décadas 70, 80 e 90, e mais espaçadamente nos demais períodos entre os anos 30 e 70. Os dados coletados em textos de reportagens publicadas nos jornais serviram de embasamento para a pesquisa, ressaltando-se a riqueza de dados e informações proporcionadas por este tipo de consulta.

O vasto acervo de microfilmes e a grande quantidade de material disponível, desde o primeiro jornal correio popular publicado em 4 de setembro de 1927, até o momento atual, obrigaram a adoção de certos procedimentos no levantamento das informações que garantissem rigor metodológico. Como não seria viável verificar todos os jornais publicados desde 1927, a primeira opção foi analisar todos os jornais a partir de 1935, ano em que foi construído o primeiro "arranha-céu" em Campinas.

Essa primeira idéia de analisar todos os jornais por ano a partir de 1935, foi logo afastada, devido às primeiras avaliações demonstrarem, que mesmo a grande quantidade de material disponível para a consulta, não apresentava um conteúdo significativo para a pesquisa.

O universo de informações dos jornais levou o estabelecimento de uma estratégia para um levantamento documental coerente com as características do processo de verticalização ocorrido em cada década, norteada pela seguinte sistemática: os jornais das décadas de 30, 40 e 50 foram analisados um por ano, escolhido aleatoriamente. A partir da década de 50 até a década de 70, foram analisados jornais em meses não consecutivos a cada cinco anos, um jornal por semana, de escolha aleatória.

- A partir da década de 70 até final de 90 a periodicidade para a pesquisa foi de meses não consecutivos, analisados a cada dois anos, sendo um por semana, além da edição do domingo, por ser o dia de maior número de anúncios e classificados de imóveis. Todas as edições com data de 14 de julho também foram pesquisadas, já que o jornal publica edição especial por ser o dia em que é comemorado o aniversário de Campinas.
- Cabe frisar que nem sempre as edições analisadas possuíam alguma referência sobre a verticalização de Campinas ou algum outro tipo de informação pertinente ao tema. O maior número de informações foi obtido para os anos 80 e 90. Também foram coletados materiais de divulgação, como folhetos e encartes, dos principais lançamentos de edifícios residenciais verticais contemporâneos, proporcionando material diversificado, indicativo das tendências dos modos de morar e necessidades projetuais decorrentes.

A última etapa da pesquisa foi a organização e análise dos dados obtidos. Foi realizada a síntese das informações, com comparações e categorização dos dados e informações referentes à tipologias habitacionais, programas utilizados, áreas dos cômodos, área total e implantação no lote, levando em consideração os aspectos sociais, o contexto espacial e temporal no qual a edificação foi construída.

3.2. Análise dos programas arquitetônicos de apartamentos em Campinas nas décadas de 70, 80 e 90

Passa-se a observar nessa etapa o processo evolutivo do desenho de espaços habitáveis e a análise das mudanças ocorridas nos programas arquitetônicos dos apartamentos nas décadas de 70, 80 e 90, a partir do material coletado nos jornais de cada época, especialmente através dos anúncios publicitários.

As novas demandas decorrentes do modo de vida urbano caracterizaram-se pela produção de edifícios de apartamentos e pela propagação de novos conceitos e formas de uso do espaço habitável. A resistência em enxergar o edifício de apartamento como novo conceito de habitação, distinto das casas isoladas e, especialmente inovador na relação a paisagem urbana, mostra-se em descompasso em relação ao avanço das técnicas construtivas que possibilitaram a própria verticalização. O desenho do espaço interno dos apartamentos permaneceu por vários anos com a intenção conservadora de reproduzir antigas soluções formais dos palacetes burgueses. As plantas dos primeiros apartamentos reproduziam – e ainda reproduzem - tripartições de funções: estar, serviço e íntimo - e a formalidade da distribuição interna das casas térreas existentes com corredores, salas, saletas, dentre outros (CAMARGO, 2003).

Entretanto, a análise da produção de apartamentos na cidade de Campinas durante as últimas três décadas do século XX, demonstra a consolidação de um quadro bastante preciso de tipologias típicas, especialmente em relação às plantas. Apesar da grande diversidade nas metragens das áreas das unidades, o programa de necessidades e seus arranjos espaciais seguem basicamente características semelhantes. Assim, apartamentos de um dormitório ou quitinetes, foram freqüentes, principalmente no centro de Campinas, com um público alvo bem definido, ou seja, de estudantes, quer seja pela proximidade ou pelo grande número de universidades existentes. Nos anos 70 e 80, predominavam as quitinetes, com sala-quarto num único ambiente, associado à pequena área para preparo de refeições rápidas e banheiro. Eram raros os edifícios desta tipologia que possuíam garagens ou serviços e equipamentos adicionais. Também eram raros os anúncios nos classificados dessa tipologia, restringindo-se a pequenos textos, aos domingos. Nos anos 90, a tipologia de um dormitório

foi a que melhor adaptou-se à diversidade dos modos de morar e aos arranjos familiares, associando a cozinha à sala de estar, passando a ser ocupada também por profissionais, pessoas sós, solteiras ou descasadas. Os edifícios dessa categoria incrementaram seus programas, adicionando, além das vagas de estacionamento, ambientes e equipamentos de uso comum como áreas de lazer, saunas, salas para ginástica, dentre outros. Algumas iniciativas propunham lavanderias coletivas, mas seu uso e aceitação não se consolidaram, permanecendo uma reduzida área de serviço junto à cozinha, dentro do próprio apartamento. Alguns classificados já do final dos anos 70 indicavam as perspectivas possíveis para essa tipologia de um dormitório em Campinas, conforme se pode verificar na figura 21, onde se valorizava a existência de duas entradas para o apartamento, social e de serviço, ainda que ambas estivessem no mesmo vestíbulo do andar; área útil de quase 70 m^2, lavabo, banheiro de empregada e a vaga na garagem, buscando uma aproximação com o apartamento de dois dormitórios nos quesitos de destaque para facilidade do negócio imobiliário.

Figura 21: Planta de Apartamento de um dormitório -década de 70
Fonte: Correio Popular. Classificados, domingo, 11 de julho de 1979.

A produção de apartamentos de dois ou três dormitórios, na sua maioria, apresenta programa contendo basicamente sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, dormitórios e banheiro, apresentando variação conforme o período histórico e os novos hábitos sociais. Nos anos 70, era comum a presença de quarto e banheiro de empregada nos apartamentos de dois dormitórios, sendo item destacado nos anúncios, dependências completas para empregada, reforçando a presença freqüente dessa profissional doméstica mensalista dormindo no emprego. Ao mesmo tempo, ainda não era comum o banheiro associado ao dormitório, denominado posteriormente por suíte. No final da década de 70 e principalmente na década seguinte, surge um espaço bastante característico no programa dos apartamentos de dois dormitórios: cômodo reversível ou terceiro opcional, ambiente localizado estrategicamente em relação ao acesso tanto do setor íntimo quanto à área de serviço, cuja finalidade poderia tanto se destinar ao terceiro dormitório quanto ao escritório, sala de TV ou mesmo quarto de empregada ou extensão da área de serviço (Figuras 22 a 25).

Nos anos 80, a área da dependência de empregada foi sistematicamente diminuída, tendo sido o setor que mais sofreu redução, até ser eliminada para a tipologia de dois dormitórios, pois a realidade econômica da classe média, que era sua usuária típica, não mais comportava a manutenção de empregada mensalista que dormisse no emprego. Por outro lado, a presença da chamada suíte, banheiro associado ao dormitório, é cada vez mais freqüente, principalmente em relação ao quarto do casal, evidenciando as alterações nas relações familiares e a necessária busca por privacidade. Também a sala aos poucos foi se transformando no local das refeições, tendo a cozinha reduzida suas dimensões. Esta nova atividade nas salas, a sala de jantar, teve grande aceitação e consolidou-se na década de 90. Os acessos ao apartamento, social e de serviço, passam a fundir-se em um único acesso na tipologia de dois dormitórios, com a cozinha localizada mais próxima desse acesso. Apenas os apartamentos maiores, a partir de três dormitórios, permanecem com acessos diferenciados mas voltados para um único vestíbulo do andar, excetuando-se os apartamentos de alto padrão.

Ao longo da década de 90, as tendências dos anos 80 se consolidam: a “suíte” associada ao quarto do casal, a eliminação do quarto de empregada, a sala de jantar conjugada à sala de estar e um único acesso ao apartamento. Inicia-se a valorização do setor social, com adição de varandas e sala separada para a TV e o banheiro da empregada transforma-se no lavabo social, assumindo-se, definitivamente, a ausência da empregada doméstica mensalista. Essas tendências dos apartamentos de dois dormitórios também se transferem para a tipologia

de três dormitórios. De forma geral, observa-se uma redução geral nas dimensões e na área útil dos apartamentos sendo que, em diversos casos, a área da tipologia de três dormitórios é inserida em área semelhante ao apartamento de dois dormitórios das décadas anteriores. Fortalece a exigência por maior número de vagas na garagem, que havia se iniciado em fins dos anos 80, ocorrendo o mesmo em relação às varandas e sacadas.

Figura 22: Planta de apartamento de dois dormitórios, década de 70.
Fonte: Correio Popular.Domingo, 18 de maio de 1975.
Condomínio Alice Cristina

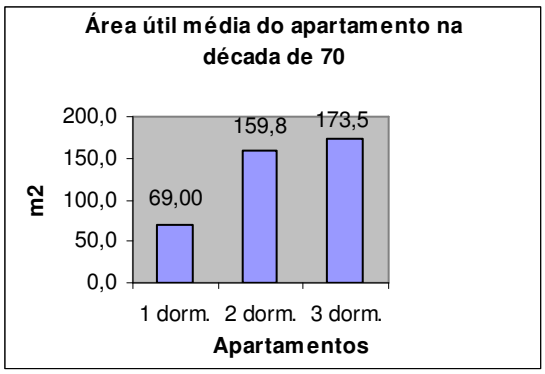
Figura 23: Planta de apartamento de dois dormitórios, final década de 70.
Fonte: Correio Popular. Domingo, 8 de julho de 1979.
Condomínio Morada da Barra.

Figura 24: Planta de apartamento de dois dormitórios década de 80.
Fonte: Correio Popular. Domingo, 13 de julho de 1980.
Edifício Solaris.

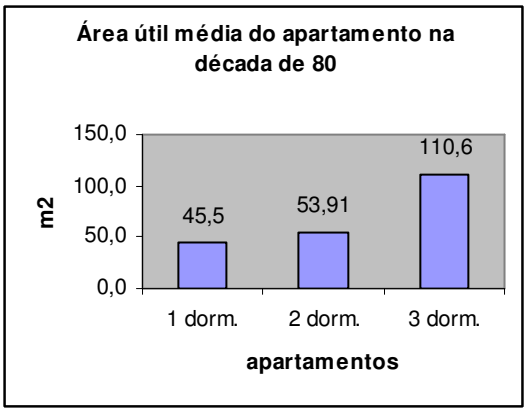
Figura 25: Planta de apartamento de dois dormitórios década de 90.
Fonte: Correio Popular. Domingo, 18 de junho de 1995.
Edifício Artemísia

Pode-se observar que a maior média de área construída ocorreu durante a década de 70. Os anos 80 marcam uma forte diminuição nas áreas totais e mais particularmente no setor de serviços e dormitórios.Numa comparação entre os anos 70 e 80, a tipologia de apartamento de dois dormitórios apresenta uma redução entre áreas de cerca de 35% ou até superior, dependendo do empreendimento. Já a década de 90 apresenta uma estabilização na redução, sinalizando até mesmo um ligeiro aumento da área construída com relação aos anos 80. Um exame cuidadoso nos projetos dos ambientes residenciais revela que a redução de áreas dos anos 80 chegou ao limite, e até mesmo aquém, do mínimo possível para o desempenho necessário das atividades e usos do ambiente doméstico, justificando o leve aumento das áreas na década seguinte(Figura 26). É necessário lembrar que parte da grande redução das metragens de construção dos apartamentos dos anos 80 estava relacionada à busca pela redução de custos, já que a economia do país passava por severa recessão.

Década de 70



Década de 80



Década de 90

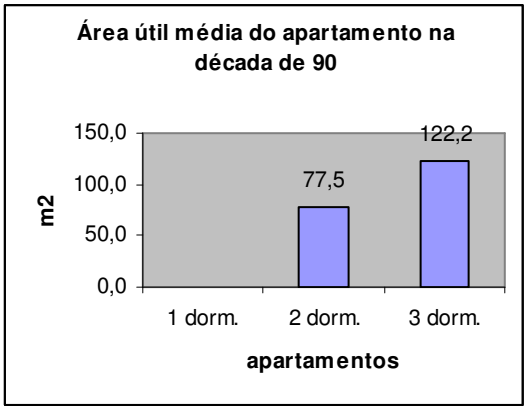


Fig. 26: evolução da área útil média dos apartamentos – anos 70 a 90

A família tem passado por mudanças que têm influenciado os espaços residenciais e criado demanda novas e distintas de moradia (TASCHNER, 1997; apud VILLA, 2002). O grupo doméstico deixou de ser um grupo controlado por uma única pessoa para ser um encontro de indivíduos e vidas individuais, significando que o espaço doméstico tem de responder de outra forma essas solicitações.

Mudanças substanciais nos formatos familiares e nos modos de vida da sociedade foram percebidas, notadamente a partir dos anos 60, com a produção imobiliária de apartamentos na cidade de São Paulo consolidando de um quadro bastante definido de tipologias básicas durante as últimas décadas do século XX. Por outro lado, o apartamento tem sido uma modalidade de habitação cada vez mais adotada por uma parcela significativa da população, principalmente nas grandes cidades. Em São Paulo, por exemplo, os dados mostram o aumento do número de pessoas que escolhe o apartamento como moradias – em 1994, 12,6% das famílias moravam em apartamentos, porcentagem que subiu para 17,9% no ano de 1998 (VILLA, 2002), por diversos motivos.

Para equilibrar o custo das unidades residenciais, os empreendedores imobiliários vêm reduzindo significativamente as áreas das unidades, compensando tais perdas com a re-distribuição dos ambientes domésticos e ampliação no oferecimento de equipamentos coletivos. Verifica-se que a partir dos anos 80 e mais fortemente na década de 90, os empreendimentos, principalmente nos de médio e alto padrão, houve uma valorização da esfera coletiva, caracterizada pelo surgimento de equipamentos de uso coletivo, como por exemplo, área de churrasqueira, piscina, academias, quadras, caixas de areia, áreas de brinquedos, dentre vários outros. Na cidade de São Paulo tal ocorrência estava relacionada também com certo rigor da legislação urbanística em relação à taxa de ocupação nas zonas onde tais empreendimentos se localizavam, fazendo com que o interesse se concentrasse nessas áreas livres. Para consolidar tal idéia e convencer a população, os anúncios publicitários passaram a se concentrar nestes aspectos, deixando propositadamente o projeto do apartamento para segundo plano. Pela repercussão que o mercado imobiliário de São Paulo exerce sobre a região e possivelmente pela proximidade de Campinas, não tardou que os mesmos aspectos fossem incorporados apesar da legislação não ser tão exigente.

Se, por um lado, na década de 80, na maioria dos anúncios publicitários de ofertas de apartamentos para a venda, a ênfase era dada sobre o produto – materiais de acabamento, interfones, armários embutidos, elevadores modernos, etc -, a partir dos anos 90, os modos de vida começaram a mudar e ser valorizados, vinculando também a localização do empreendimento, as vantagens do local, além das características arquitetônicas (Figura 27). Já

não era mais suficiente a existência dos equipamentos coletivos, tornando-se importante o tipo e padrão de vida dos moradores, item que passa a ser enfatizado na maioria dos lançamentos (VILLA, 2002).

Figura 27: Exemplo de novas formas de apresentação publicitária.
Fonte: Correio Popular. Domingo, 10 de setembro de 1995 - Edifício Ilha Bela

Para análise da evolução dos programas, a leitura das plantas foi organizada em setores, conforme as características dos projetos: setor social contendo as salas de estar, jantar, TV e varandas; setor íntimo abrigando os dormitórios, banheiros, o denominado terceiro dormitório opcional e saletas e o setor de serviços contendo a cozinha, área de serviço, dependências de empregada e outros ambientes afins. A análise e comparação das plantas dos apartamentos coletados nas décadas de 70, 80 e 90 são apresentados através do estudo de seus diversos cômodos.

3.3Setor Social

A Sala

A sala como centro do setor social foi se transformando gradativamente no decorrer das décadas, porém não perdeu sua principal característica, a de "receber". Para os edifícios verticais, mesmo com o passar dos anos, podemos observar que a sala apresenta características semelhantes. Na década de 70, a sala de estar era destinada para acolher

amigos e a TV assistida em família, sendo chamada de “sala-living” nos anúncios, cuja redundância no termo visava reforçar o tipo de uso. Para as refeições, a figura da copa – cozinha (Figuras 28 e 29), era mais comum, reportando mais uma vez ao programa e agenciamento típicos das residências térreas da classe média.

Figura 28: relação copa-cozinha nos anos 70
Fonte:Correio popular. Classificados, domingo, 18 de maio de 1975.

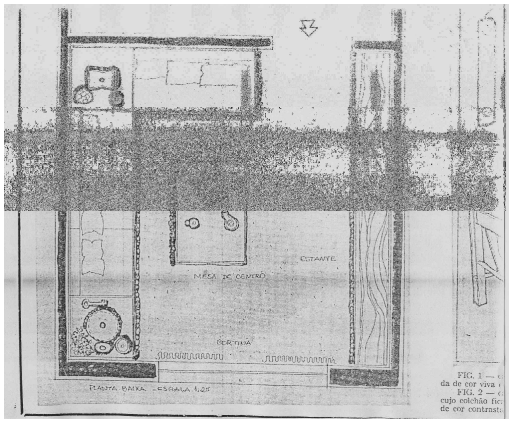


Figura 29: layout sala de estar anos 70
Fonte*:* Correio Popular**.** Classificados, domingo, 11 de maio de 1975.

Vale observar que na década de 70, prevaleceu, para os apartamentos com dois dormitórios, a sala estar e jantar unidas, porém em configuração retangular. A partir dos anos 80, passou a predominar a configuração dessas duas salas em “L” (Figura 30). Esse tipo de

configuração das salas também interferiu num novo arranjo do mobiliário, propagando o arranjo de dois sofás, de 2 e 3 lugares respectivamente, principalmente para os apartamentos da classe média, perdurando até os dias atuais.

Figura 30: Exemplo da configuração das salas em "L"
Fonte: Correio Popular. Campinas, 15 de julho de 1984.
Edifício Changeller.

Na década de 80 observa-se que a sala de estar continua unida a de jantar em um mesmo ambiente. Nesta década, surgem os primeiros apartamentos com um novo tipo de ambiente: a sala de TV, mais próxima do setor íntimo do que do social. Foi o início da saída da TV do setor social. Ao final desta década, os apartamentos maiores, 3 ou mais dormitórios, consolidam a retirada da TV da sala, levando-a aos dormitórios e, dessa forma, ampliou o número de aparelhos nos apartamentos e eliminou a reunião familiar em frente à TV. Mais tarde, já no final dos anos 90, em função de novas tecnologias, o papel da sala de TV renova-se em novo conceito e nome: passou a ser chamado *Home–Theater* (Figura 31e 32) e readquiriu o prestígio junto ao setor social do apartamento, num ambiente específico e equipado.

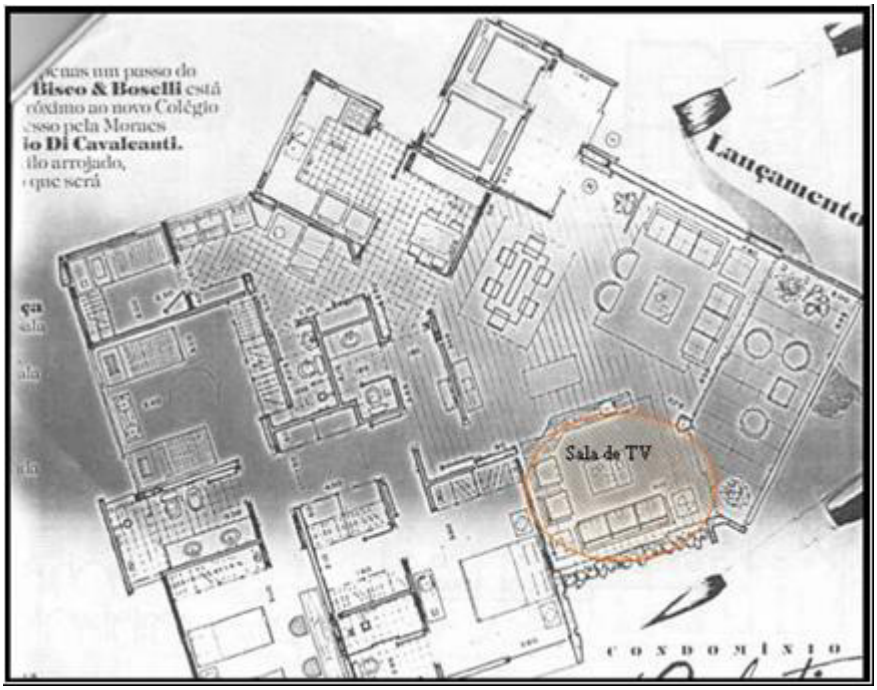


Figura 31: introdução da sala de TV no programa arquitetônico
Fonte: Correio popular. Domingo, 16 de junho de 1985 - Edifício Di Cavalcanti

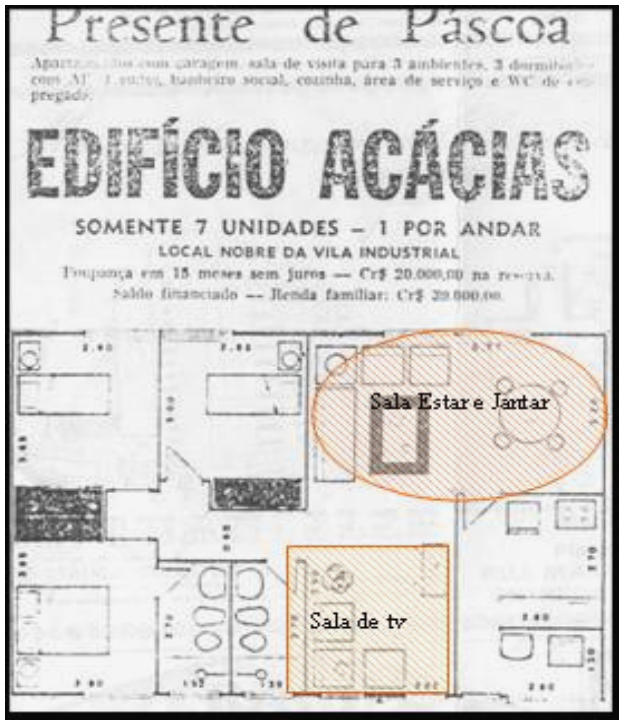


Figura 32: integração das salas de estar, jantar e TV – setor social
Fonte: Correio Popular. Domingo, 30 de março de 1980 - Edifício Acácias.

3.4 A Varanda

No cenário dos anos 80 um novo espaço foi incorporado aos apartamentos: a varanda. Tal ambiente recebeu a denominação de "sacada" nos primeiros empreendimentos em que apareceu, porém como mero complemento ou adorno (VERÍSSIMO, 1999). Nos anos

90, a varanda torna-se praticamente indispensável e sinônimo de posição social para os moradores, valorizando-se especialmente pelo seu caráter climático. Esse espaço firma-se definitivamente como elemento constituinte da nova sociedade que busca o contato com o exterior, o conforto da habitação com maior iluminação e ventilação, propiciando às vezes, um belo panorama nos pavimentos mais elevados, tornando-se elemento obrigatório em quase todos os empreendimentos. A varanda também é realçada pelo seu papel ampliador da sala, quando nela pode-se usar como extensão das atividades sociais e de lazer, com a presença de vegetação e mobiliário característico, numa menção ao uso dos antigos jardins residenciais. (FIGURA 33 e 34). Algumas vezes, as varandas possuem áreas tão reduzidas que não permitem tais usos, mas colaboram tanto na volumetria do edifício como na possibilidade do morador contar com um pequeno acesso ao ambiente externo, como uma respiração para além da célula do apartamento. Quando a varanda aparece associada ao dormitório adquire um caráter mais intimista, servindo como ambiente de reflexão e isolamento do usuário. Dentre os apartamentos estudados, nenhum apresentava a varanda na década de 70; 10% já a possuíam nos anos 80 e estava presente em 90% dos projetos da década de 90, com área variando de 1,35 m^2 até 4,30 m^2 nas diversas tipologias.

Figura 33: Planta de Apartamento de dois dormitórios década de 90.
Fonte: Correio Popular. Domingo, Classificado, 02 de julho de 1995.
Edifício Scarcelli

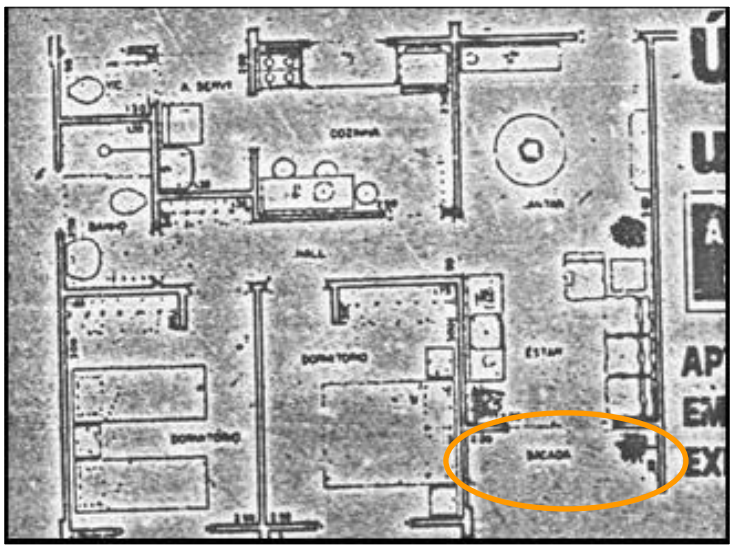


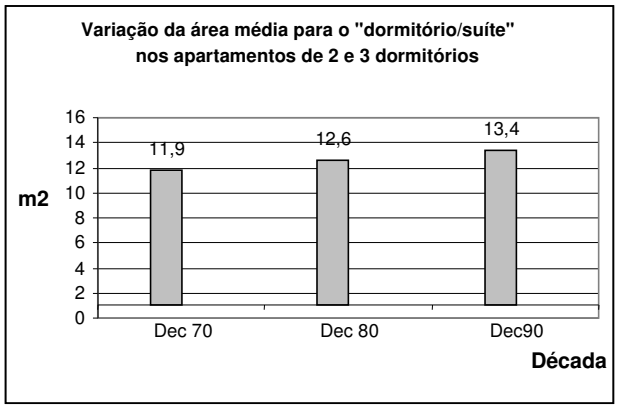
Figura 34: Planta de Apartamento de dois dormitórios década de 90.
Fonte: Correio Popular. Domingo, Classificado, 18 de junho de 1995.
Edifício Flamboyant

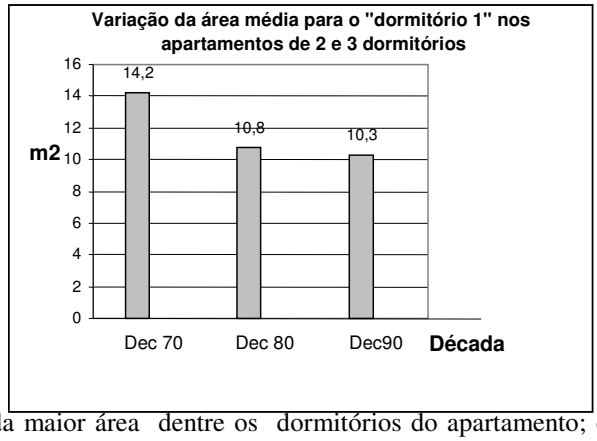
3.5.Setor Íntimo

O Dormitório

No setor íntimo, os dormitórios não apresentaram mudanças significativas nas décadas de 70, 80 e 90. A década de 70, bem como no início dos nos 80, o crescimento e adensamento do centro da cidade e o respectivo aumento da demanda por apartamentos de uma lado e a recessão econômica de outro, contribuíram para a diminuição das áreas dos compartimentos, inversamente proporcionais às suas funções, significando a sobreposição de várias atividades no ambiente do dormitório: escritório, local de trabalho, local de estudos, de descanso, de assistir TV, de ouvir música, de brincar e conversar com amigos e até de um lanche rápido. Essa sobreposição de várias ações veio acompanhada ainda dos respectivos móveis, objetos e equipamentos, alterando e congestionando significativamente os arranjos desses ambientes. Em contrapartida, a diminuição do espaço útil, inversamente proporcional a esse aumento de atividades, exigiu inovadoras concepções de projetos de interiores e o aparecimento de propostas inovadoras de desenho de mobiliários, como armários e camas embutidas, mesas especiais para computador, dentre outros (VERÍSSIMO, 1999). Em fins dos anos 80, nos novos apartamentos de alto padrão, procuraram amenizar essa mistura de atividades, re-editando suavemente a compartimentagem das moradias burguesas do início do século XX, por influência francesa, em diversas saletas para finalidades diferentes, contíguas na maioria das vezes, varandas e compartimentos específicos para guarda de vestuário, valores transmitidos como símbolos de bem-morar (Figura 35).

Figura 35: Planta de Apartamento de quatro dormitórios década de 90.
Fonte: Correio Popular. Domingo, Classificado, 14 de julho de 1996 -Edifício Chácaras Primavera





* Obs.: Foi considerado o dormitório 1 aquele com segunda maior área dentre os dormitórios do apartamento; o dormitório/suíte foi considerado o quarto de casal.

Figura 36 : Variação das áreas dos dormitórios nas tipologias 2-3 dormitórios

Na Figura 36 pode-se observar que, para os apartamentos de dois e três dormitórios, o dormitório do casal, denominado suíte quando atrelado o banheiro, se valoriza e ganha destaque nos edifícios verticais no decorrer das décadas, estando presente em cerca de 90% dos edifícios estudados na década de 90, sendo ainda bastante freqüente também na tipologia de dois dormitórios.

O Banheiro

O banheiro social, ao longo das duas últimas décadas, tornou-se restrito a um mínimo de área necessária, na qual a disposição adequada das peças básicas – chuveiro, vaso sanitário e pia - tornou-se um verdadeiro desafio, já contando com a eliminação da peça bidê.

Dentro do universo dos apartamentos estudados, verificou-se uma diminuição de aproximadamente 55% da área dos sanitários sociais, entre as décadas de 70 e 90. Com a redução ocorrida principalmente a partir de meados da década de 80, este espaço passou por uma intensa racionalização. Para os apartamentos em geral, o bidê passou a ser substituído por uma ducha higiênica sanitária e os generosos tampos de mármore ou granito acoplados às cubas dos lavatórios passaram a ser substituídos pelos lavatórios de colunas, menores e compactos, com exceção para os apartamentos de alto padrão (Figura 37).

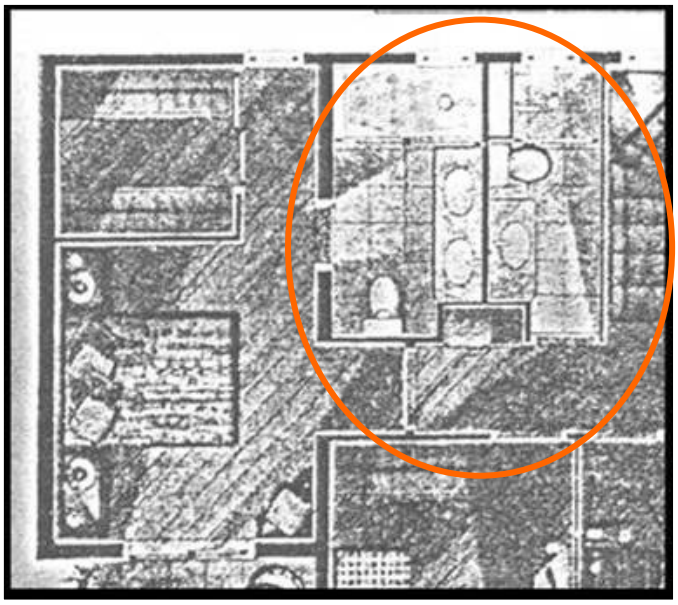


Figura 37: Detalhe do Banheiro social e da Suíte sem a presença do bidê.
Planta de Apartamento de 4 dormitórios década de 90.
Fonte: Correio Popular. Domingo, Classificado, 14 de julho de 1996 - Edifício Chácaras Primavera

Na década de 80, os incorporadores já previam uma nova necessidade de consumo para os moradores de apartamentos maiores - um segundo banheiro social - que também passou a ser previsto, não com muita freqüência, nos apartamentos de dois dormitórios. Este segundo banheiro, geralmente anexo ao quarto do casal, ou seja, a suíte, surgia para suprir a família no seu dia-dia doméstico e passaria a conferir aos usuários a privacidade e o conforto se usufruir um segundo banheiro no setor intimo do apartamento. Mesmo com áreas mínimas, a chamada suíte passaria a ser usada como um atrativo diferenciador para os incorporadores e o fato do apartamento não contar com uma suíte passou a significar muitas vezes uma perda no potencial de venda do imóvel.

Na década de 70 apenas os apartamentos com três dormitórios ou mais possuíam a chamada suíte, sendo a área do banheiro social cerca de 40% maior que a área do banheiro junto ao dormitório do casal. Na década de 80, com a redução da área do banheiro social, a diferença de área entre os banheiros diminuiu para apenas 7%, notando-se leve privilégio em relação ao banheiro da suíte. Já nos anos 90, também a tipologia de dois dormitórios passou a contar com o banheiro associado ao dormitório do casal, a suíte. Nesta década, ocorreu uma inversão nos tamanhos, ficando o banheiro social cerca de 45 % menor que o banheiro da suíte, sendo que o número de banheiros cresceu para os apartamentos de alto padrão (Figura 38).

É importante ressaltar que ao longo da década de 90, a tipologia de três dormitórios incorpora o lavabo, junto ao setor social, sendo que este ambiente por vezes aparece na tipologia de dois dormitórios, subtraindo-se o banheiro de empregada.

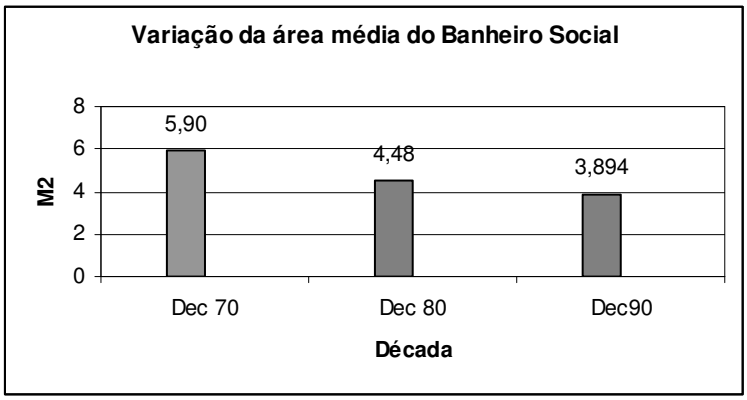


Figura 38: Variação das áreas do banheiro social nas tipologias 2-3 dormitórios

3.6. Setor de Serviço

A Área de Serviço

A área de serviço apresenta-se, na maioria dos apartamentos estudados, praticamente como uma extensão da cozinha e muitas vezes não possui a porta para separar esses dois ambientes. Nos anos 70, os apartamentos não apresentavam uma constante no que se refere ao tamanho da área de serviço. Para os apartamentos de dois dormitórios há uma variação em torno de 15% de área útil, enquanto para os de três dormitórios existe uma diferença de mais de 100%. No entanto, a área de serviço apresenta-se equilibrada com a área útil da edificação e representa uma variação entre 4% e 5% da área total dos apartamentos.

A área de serviço diminuiu cada vez mais, chegando à década de 80, em alguns edifícios oferecidos à classe média, a um pequeno espaço onde mal cabe um pequeno tanque de lavar roupas e que recebe continuamente os vapores e odores do cozimento dos fogões (VERÍSSIMO, 1999).

Mesmo com a variação da área útil dos apartamentos, verificou-se, através das unidades estudadas, que a área de serviço se manteve com espaço mínimo para um tanque de louça e uma máquina de lavar roupas. A década de 90 apresentou uma retomada em relação ao tamanho da área de serviço: sua área útil aumentou com relação aos anos 70 e 80, tanto para apartamento de dois quanto para o de três dormitórios. O fato está associado a que, nos anos 90, um número cada vez menor de apartamentos possuíam o dormitório de empregada,

ou a própria, sendo então necessário um espaço maior para a colocação de maquinas e equipamentos para a realização desses serviços pelos próprios moradores.

A área útil média das áreas de serviços era de 4,72 m^2 nos anos 70, reduzindo cerca de 30% durante a década de 80 e voltando a crescer para cerca de 5,25 m^2 ao longo dos anos 90. Ao final desta última década, no entanto, aumenta a oferta de serviços especializados de lavar e passar roupas, podendo implicar em futuras modificações neste tipo de ambiente.

A Cozinha

Considerando-se o universo dos apartamentos analisados, verifica-se que a área da cozinha teve uma redução de aproximadamente 22% nos anos 90 se comparado à década de 70. Esse fato está associado ao freqüente desenvolvimento tecnológico, reforçando a tendência de racionalização da área útil da cozinha, cujo espaço passou a ser extremamente otimizado e funcional. Através dos exemplares levantados, observa-se que na década de 70, a cozinha apresenta maior área útil porque muitas vezes está associada ao ambiente para as refeições a copa (Figura 39), ambiente que ao longo dos anos, perdeu força nas casas brasileiras. Observa-se que, na década de 70, ainda não havia a preocupação em se eliminar áreas ociosas e muitas das cozinhas apresentavam formato quadrado (Figura 40), cuja circulação e distribuição dos móveis e equipamentos não era otimizado. Já no início dos anos 80, passou-se a adotar as formas retangulares que transformaram praticamente a cozinha em um "corredor", onde ao longo dos lados se dispunham os armários e bancadas fixadas junto à parede. A geladeira esteve presente nos projetos de apartamento desde os anos 40, porém o *Freezer* passou a ter destaque na organização espacial das cozinhas em geral apenas a partir dos anos 90, enquanto na década de 80 ele estava presente somente em alguns apartamentos de alto padrão. Juntamente com a redução e otimização da área destinada à cozinha, a realização das refeições também acabou expulsa, de certa forma, desse ambiente. Se na década de 70 era na cozinha onde se faziam as refeições, em família, ao longo das décadas posteriores essa atividade foi reduzida a pequenas mesas e bancadas para refeições rápidas e lanches, chegando mesmo a não mais fazer parte das atividades previstas no programa da cozinha. Em contrapartida, a sala de jantar não se adaptou completamente aos novos hábitos, especialmente com a incorporação da TV durante as refeições, sendo bastante comum as refeições feitas no sofá, com prato sobre a mesa central ou não, em frente ao aparelho de TV. É necessário registrar que as refeições quase não são mais realizadas em família devido aos novos hábitos, horários e compromissos de seus membros.

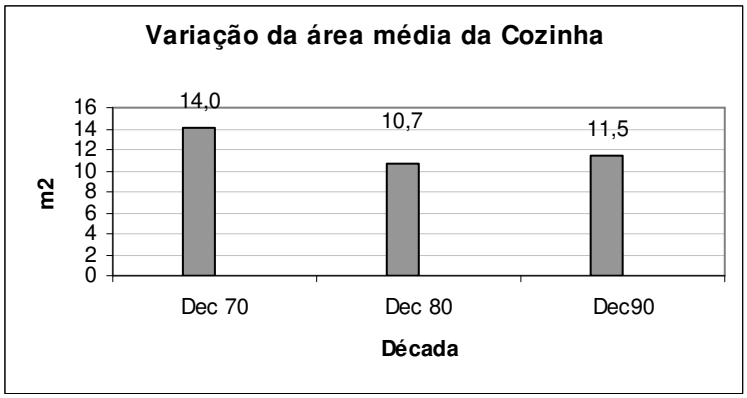


Figura 39 : Variação das área do cozinha nas tipologias 2-3 dormitórios

Figura 40: Quadro de variação das áreas da cozinha e Detalhe da cozinha com formato quadrado e a mesa de refeições - Planta de Apartamento de 2 dormitórios década de 70.
Fonte: Correio Popular. Domingo, Classificados, 11 de maio de 1975.

Outros ambientes

As dependências de empregada, composta pelo dormitório e banheiro, tiveram suas áreas reduzidas ao longo das três décadas estudadas. Os edifícios de apartamentos para a classe média na década de 50 também se apresentavam tal qual residências, possuindo às vezes, curiosamente, a dependência de empregada para a unidade de apenas um quarto (VERÍSSIMO, 1999).

Nos anos 90, houve uma redução de área útil do dormitório de empregada em aproximadamente 30%. Na década de 70 observa-se que os apartamentos de dois dormitórios possuíam dependência completa para a empregada e todos os apartamentos estudados nessa

década possuíam banheiro de serviço com área média de 1,98m^2. Na década de 80 e 90 constata-se que dentro do universo analisado são reduzidos os números de apartamentos que têm dependência de empregada completa. Somente nas edificações de três dormitórios encontrou-se dormitório e banheiro de serviço; nas demais apenas o banheiro de serviço foi encontrado.

A tendência revela que os apartamentos de dois dormitórios com quarto de empregada, ao longo dos anos foi substituído pelo apartamento de três dormitórios, as vezes sendo um dos cômodos reversível. Em alguns edifícios, encontrou-se não apenas a entrada de serviço tradicional, por uma porta junto a cozinha, apartadas no vestíbulo, mas um real acesso de serviço, com vestíbulo independentes, elevadores e escadas próprios, num fluxo vertical isolado do fluxo considerado social ou nobre (VERÍSSIMO, 1999).

Observa-se que no final da década de 70 o apartamento de dois e três dormitórios ainda apresentava dois acessos: o social e o de serviço. Existiam algumas exceções como, por exemplo, o edifício Torre Argentina, que possui apenas um dormitório, também apresenta dois acesso (Figura 40). Algumas vezes estes acessos tinham um vestíbulo em comum que, de certa forma, caracterizava uma transição para o apartamento com um único acesso, comum nos anos 90, pelo menos no que se referia aos apartamentos de até dois dormitórios. Na década de 70, todos os apartamentos estudados apresentaram acesso social e de serviço, enquanto nos anos 80, 57% das unidades estudadas contavam com acesso social e de serviço e nos anos 90, aproximadamente 66% dos apartamentos possuíam os dois acessos para os apartamentos de três dormitórios, sendo que na tipologia de dois dormitórios isso não mais ocorria. Na grande maioria dos apartamentos analisados, principalmente os de dois dormitórios, verifica-se a existência de apenas uma entrada, a de acesso à sala. Já para os de três dormitórios, percebe-se uma maior preocupação em distinguir as entradas de serviço e social para que o acesso à cozinha não interfira na circulação da sala. Nos apartamentos de três dormitórios ou mais era freqüente a existência de um pequeno vestíbulo na entrada do apartamento, com a função de distribuir esses acessos.

Os anúncios publicitários de edifícios de apartamentos das décadas de 70, 80 e 90 apresentavam características bem diversificadas. Na década de 70, a ênfase era dada para a planta baixa do empreendimento, croqui de localização e textos explicativos que ressaltavam principalmente os materiais construtivos utilizados e a qualidade no acabamento; eram raros os anúncios que apresentavam alguma volumetria do edifício. Já nos anos 80, era comum apenas a planta baixa e alguns comentários sobre a edificação em forma de anúncio. As exceções, como por exemplo o edifício Itaetê, eram compostas por anúncios complexos

constituídos por planta baixa, volumetria e perspectiva, planta de localização e textos explicativos (Figuras 41 e 42).

Figura 41: Planta de Apartamento de dois dormitórios dec. 80.
Fonte: Correio Popular. Domingo, Classificado, 13 de janeiro de 1980. Edifício Itaetê

Figura 42: Perspectiva de Apartamento de três dormitórios década de 70.
Fonte: Correio Popular. Domingo, Classificado, 8 de julho de 1979. Edifício Almas do Cambuí

Na década de 90, a prevalência das plantas começava a ficar em segundo plano, observando-se uma nova forma de apresentação, a planta perspectivada, em terceira dimensão, além de volumetrias contextualizadas no próprio local, tendência esta confirmada nos dias atuais , conforme citado anteriormente.

Atualmente, a valorização dos espaços coletivos nos novos empreendimentos de edifícios, reflete certa tendência de depreciação dos apartamentos com áreas dos cômodos cada vez menores. A análise dos apartamentos durante as três ultimas décadas do século XX, reflete que não há grande diversidade de tipologias quanto às plantas dos apartamentos de dois dormitórios disponíveis para a população, tanto que em boa parte dos anúncios publicitários a planta não mais aparece, apenas sua descrição textual, levando a subentender que há certa padronização em seus arranjos. Com as recentes transformações nos formatos e hábitos familiares, a população ressente-se de opções que atendam adequadamente suas novas necessidades, pois são poucas as iniciativas dos incorporadores em oferecer para os consumidores opções flexíveis para moradias personalizadas. No final dos anos 90, pequena parte do mercado imobiliário percebeu essa nova tendência e passou, aos poucos, a oferecer

propostas de apartamentos no qual o proprietário tem certa liberdade para definir alguns arranjos espaciais e de acabamentos da construção, incorporando alguns conceitos de flexibilidade de projeto em arquitetura. Essa nova tendência de propostas também tem sido aplicada não apenas para empreendimentos verticais, mas também para condomínios horizontais (figura 43).

Os anúncios publicitários (Figuras 44 e 45) estudados procuravam ressaltar os aspectos que diferenciavam os empreendimentos, sendo que esses se modificaram de acordo com os hábitos e valores da sociedade durante as décadas estudadas.

Figura 43: Exemplo da flexibilidade apresentada nos anos 90.
Fonte: Correio Popular. Domingo, Classificado, 11 de junho de 1998. - Brownstone house

As vantagens apresentadas nos classificados do Jornal Correio Popular pelos incorporadores encontram-se organizadas segundo os períodos históricos abordados e eram instrumentos de atração para seus empreendimentos de apartamentos:

Tabela 13: vantagens existentes nos anúncios publicitários

Década de 70	*Década de 80*	*Década de 90*
Apartamentos com garagens;	Armários embutidos;	Gás encanado, antena coletiva;
Aquecimento central;	Wc de empregada;	Play ground;
Play Ground;	Play Ground;	Interfone;
Excelente acabamento ou requinte no acabamento;	Sistema de segurança;	Duas vagas para garagem e garagens cobertas;
Azulejos decorados até o teto;	Salão de festas e jogos;	Lavabo;
Dependência completa para empregados;		Portaria com guarita;
Lazer particular: piscina e vestiário;		Elevador;
		Salão de festas e jogos;
		Portão eletrônico;

Tabela 14: Principais diferenças nos anúncios publicitários de apartamentos nas décadas estudadas

Década d e 70	*Década de 80*	*Década de 90*
Aquecimento central	Wc. de empregada	Gás encanado
Azulejos decorados até o teto	Completo sistema de segurança	Interfone
Dependência completa para empregados		Lavabo
		Elevador moderno e Portão eletrônico, Portaria com guarita.
		Duas vagas para garagem

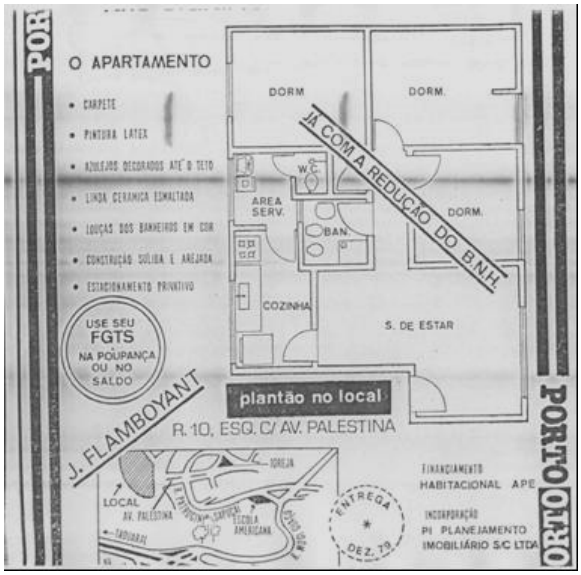


Figura 44: Planta de Apartamento de três dormitórios década de 70.
Fonte: Correio Popular. Domingo, Classificado, 8 de julho de 1979.
Parque Residencial Dr. Marcondes Filho

Figura 45:Planta de Apartamento de três dormitórios década de 90.
Fonte: Correio Popular. Domingo, Classificado, 14 de julho de 1994.
Parque Residencial Dr. Marcondes Filho

4. PESQUISA DOCUMENTAL: resultados

Jornais da 1ª primeira metade do séc XX relatam importantes informações sobre o desenvolvimento urbanístico da cidade de Campinas, retratando um panorama original de fundamental importância na compreensão do processo evolutivo da cidade e de sua atual configuração.

Em meados dos anos 20 Campinas tinha seus limites bem definidos, os quais não iam além das ruas Proença, Sales de Oliveira, Barão de Itapura e Coronel Quirino. A

impressionante expansão da área urbana de Campinas deveu-se a vários fatores. Em primeiro lugar, deve-se destacar a topografia plana da cidade que permitiu crescimento ilimitado. Outro fator foi à crise do café, as pequenas lavouras localizadas a poucos metros do centro da cidade perderam a razão de ser. Assim surgiu a necessidade de fracionamento das propriedades, para a venda, uma vez que a venda de fazendas inteiras era inviável, pois a inflação e as conseqüências do pós-guerra desencorajaram altos investimentos. Por outro lado as autoridades sanitárias intensificaram o combate aos cortiços. Os aluguéis no Centro estavam cada vez mais caros e difíceis.

As casas térreas do centro da cidade se tornam casas de negócios, armazéns e escritórios. Na medida em que os negócios se intensificavam o comércio invadia os planos inferiores das habitações. Os aspectos gerais das edificações são modificados para receber os novos usos, porém a incompatibilidade de tais prédios para esses novos usos os torna impróprios para os novos fins, sendo então demolidos, surgindo em seus lugares novos e apropriados edifícios (Urbanismo em Campinas, CORREIO POPULAR, 1934). Neste instante é oportuna a intervenção dos poderes públicos, regulando com leis adequadas esta evolução e transformação do centro. Surgem então novos edifícios suntuosos, agora não para abrigar famílias e sim para fins comerciais. Em meados da década de 40, a rua Barão de Jaguará entre a Rua Conceição e largo do Rosário foi alargada suficientemente para a amplitude carroçável e dos passeios, com deliamentos de uma avenida com 16m de largura, proporcionando condições para a o crescimento em sentido vertical das edificações.

Os anúncios de loteamentos facilitados e as constantes alterações salariais causadas pela inflação fizeram com que muitos trabalhadores trocassem o Centro da cidade por um lote nas zonas agrícolas, como forma de garantir um local próprio para residir.

Todas essas causas, aliadas a outros fatores, fizeram com que ocorresse uma rápida transformação das zonas rurais em bairros residenciais urbanos.

No início, a área urbana de Campinas se limitava a residências térreas como as casas e o comércio concentrados no centro. Em 1957, nas ruas centrais há maior concentração do comércio e a presença de alguns “aranha-céus” residencial. As poucas casas isoladas para moradias, aos poucos, vão cedendo lugar a edifícios de muitos andares cujas salas se destinam principalmente a consultórios ou escritórios. Nessa década ainda se concentra na área central a maior parte dos cinemas, bancos, teatros, que já apresentam sinais de expansão para os bairros (ERBOLA,1957).

Houve um leve retrocesso nos anos de 1954 e 1955, motivado pela carência de matéria prima, das construções imobiliárias na cidade. Em 1954, muitos problemas surgiram

no setor da construção civil, dificuldades motivadas pela falta de cimento e ferro, materiais essenciais às construções que estavam em ascensão, isto é, os "chamados arranha-céus". Essa situação foi sentida não apenas em Campinas, mas em todas as capitais brasileiras. Os quadros abaixo mostram a situação que Campinas ocupava entre as capitais brasileiras, no que se refere ao movimento de construção (GUIMARÃES, Correio Popular, 1956)

Tabela 06

Capitais brasileiras que superaram Campinas em construções

Médias mensais: número

Cidades	1950	1951	1952	1953	1954	Média dos 5 anos
São Paulo	1.978	1.998	1.626	2.038	1.823	1.892
Rio de janeiro	950	862	690	530	548	716
Porto Alegre	402	420	491	478	363	431
Recife	427	371	343	335	220	339
B. Horizonte	190	326	341	391	438	333
Curitiba	164	180	180	167	151	168
Campinas	142	139	196	219	198	179

Fonte: GUIMARÃES, Alaôr Malta. Em quinto lugar, no setor das construções, confrontando com as principais capitais de estados brasileiros: Campinas – cidade em ascensão. *Correio Popular*, Campinas, 08 de abril de 1956.

Tabela 07

Construções *Comerciais* autorizadas em Campinas
(segundo o tipo e número de andares)

Tipos	1951	1952	1953	1954	1955
Comercial térreo	81	47	64	37	34
Comercial c/ 2 pavimentos	13	21	21	10	1
Comercial c/ 3 pavimentos	5	5	1	2	---
Comercial c/ 4 pavimentos	---	---	---	1	1
Comercial c/ 5 pavimentos	---	---	1	1	---
Comercial c/ 6 pavimentos	1	1	1	---	---
Comercial c/ 7 pavimentos	1	2	3	---	---
Comercial c/ 8 pavimentos	1	1	1	---	---
Comercial c/ 9 pavimentos	---	---	1	---	---
Comercial c/ 10 pavimentos	1	---	---	1	---
Comercial c/ 11 pavimentos	---	---	2	1	---
Comercial c/ 15 pavimentos	---	---	---	2	---
Comercial c/ 16 pavimentos	---	---	1	---	---

Fonte: GUIMARÃES, Alaôr Malta. Em quinto lugar, no setor das construções, confrontando com as principais capitais de estados brasileiros: Campinas – cidade em ascensão. *Correio Popular*, Campinas, 08 de abril de 1956.

Tabela 08

Construções *Comerciais e Residenciais* autorizadas em Campinas
(segundo o tipo e número de andares)

Tipos	1951	1952	1953	1954	1955
Comercial residencial térreo	---	---	1	---	---
Comercial residencial c/ 2 pavimentos	---	---	---	---	3
Comercial residencial c/ 3 pavimentos	---	---	---	---	1
Comercial residencial c/ 5 pavimentos	---	---	---	---	1
Comercial residencial c/ 6 pavimentos	---	---	---	2	---
Comercial residencial c/ 7 pavimentos	---	---	---	2	---
Comercial residencial c/11 pavimentos	---	---	---	---	1
Comercial residencial c/12 pavimentos	---	---	---	1	1
Comercial residencial c/13 pavimentos	---	---	1	---	---
Comercial residencial c/15 pavimentos	---	---	---	---	1
Comercial residencial c/19 pavimentos	---	---	---	1	---
Comercial residencial c/25 pavimentos	---	---	---	---	1

Fonte: GUIMARÃES, Alaôr Malta. Em quinto lugar, no setor das construções, confrontando com as principais capitais de estados brasileiros: Campinas – cidade em ascensão. *Correio Popular*, Campinas, 08 de abril de 1956.

Tabela 09

Construções *Residenciais* autorizadas em Campinas
(segundo o tipo e número de andares)

Tipos	1951	1952	1953	1954	1955
Residenciais térreos	734	679	905	74	360
Residenciais térreos proletários	785	853	904	906	1.373
Residenciais c/ 2 pavimentos	36	49	30	28	10
Residenciais c/ 3 pavimentos	---	3	2	1	---
Residenciais c/ 4 pavimentos	---	---	1	---	---

As tabelas acima confirmam o que concluímos anteriormente, a verticalização em Campinas iniciou-se com edifícios comerciais. Como pode ser observado, até 1955 nenhum edifício residencial com mais de 4 pavimentos tinha sido autorizado,enquanto para fins comerciais 23 edifícios tinham sido aprovados.

Já nas décadas de 50 e 60, no centro da cidade, os terrenos estavam bem valorizados. Ninguém tinha a iniciativa de construir um único palacete, a não ser que fosse para pensão, pois para um único proprietário os pesados impostos estavam muitos elevados (ERBOLA,1957). A solução apontada era a de aproveitar o terreno o máximo possível, erguendo-se arranha-céus com 20, 30 ou 40 apartamentos. Nesta época, o Centro Campinas contava com inúmeros desses edifícios destinados a moradias de pequenas famílias. Um

apartamento cujo aluguel estava congelado pela lei do inquilinato, equivalia ao que se pedia em uma casa modesta nos bairros periféricos (ERBOLA,1957).

No final da década de 60, Campinas apontava como uma das principais cidades do país, destacando-se, em razão do seu surpreendente progresso, de muitas capitais de estados. Nessa época o Centro da cidade já apresentava características de uma metrópole, possuindo um conjunto de "arranha-céus" de até 22 e 24 andares (quase cem). Esse fenômeno se espalhava pelos demais bairros da cidade, totalizando quase dez mil prédios populares em dez anos apenas, mesmo com as ruas estreitas e sem infra-estrutura adequada, embora existissem projetos de alargamento das ruas que só seriam colocados em prática muitos anos depois (Figura 18).

Segundo relato da população da década de 60, apresentado na matéria: "Conta a cidade com 30 mil prédios residenciais além de um conjunto de 100 aranhas-céu: isto é Campinas", do jornal A Gazeta de 1959, essa nova forma de moradia apresentava algumas vantagens e desvantagens (Tabela 10).

Tabela 10

As vantagens e desvantagens de morar num edifício.

Vantagens	Desvantagens
Estão próximos dos locais de trabalho, dos cinemas, das farmácias e teatros – porque na década de 50 os "arranha-céus" ainda estavam sendo erguidos em quase toda sua totalidade no centro de Campinas;	Obrigam os moradores a uma vida em comum, com regulamentos que trazem uma série de proibições.
Evita os gastos com transportes e as filas nos pontos de ônibus;	Falta de áreas livres para as crianças;
Não necessita de gastos com muitos empregados domésticos como, por exemplo, os jardineiros;	Impõe despesas em comum, como a administração do imóvel e manutenção dos elevadores;
Por serem pequenos não necessitam de grandes gastos com mobília.	Em muitos casos causam sensação de prisão e o medo de incêndios;
Mais segurança	São afetados pelos ruídos urbanos como buzinas de ônibus, etc;
	Na falta de energia os elevadores não funcionam;
	Dificuldade para lavar roupas, devido ao tamanho reduzido dos apartamentos.

Até meados da década de 70 morar em apartamentos representava para as pessoas muito mais desvantagens que vantagens, porém o mercado imobiliário e os novos rumos urbanísticos que a cidade adquiriu estavam influenciando a população que, de certo modo, não tinha muita opção de moradia.Verifica-se até um certo ponto um paralelismo entre o crescimento da população e a falta de moradias que nestes últimos anos tomou grande impulso e influenciou na consolidação da edificação verticalizada.

Figura 18: Os edifícios altos parecem “engolir” as antigas residências, em destaque a antiga sede da Prefeitura, na esquina da estreita rua Regente Feijó (que corta a foto de alto a baixo) e Rua Ferreira Penteado, Dec. de 70. Fonte: Lix da Cunha LTDA.

Segundo os jornais da década de 50, Campinas se destacava positivamente não apenas dentro do Estado de São Paulo, mas em todo o país, perdendo apenas para São Paulo, Distrito Federal, Niterói, Belo Horizonte, Porte Alegre, Salvador e Recife. A cidade crescia em todos os sentidos. A área urbana a cada dia se ampliava. O ritmo das construções estava em ascendência, com o aumento também da qualidade daquilo que se construía. Se todas as autorizações dadas pela prefeitura, a partir de 1949, fossem concluídas, isto é, chegassem ao seu término, Campinas deveria ter incorporado ao seu patrimônio as seguintes quantidades de prédios, segundo sua utilização e número de pavimentos (Guimarães, A. M., A GAZETA, 1955):

Tabela 11

Construções *Residenciais* autorizadas em Campinas
na até década de 60.
(segundo o tipo e número de andares)

Tipo de Edificação	Nº de Pav.	Quantidade
Residenciais térreos	----	5.745
Residenciais proletários	----	8.377
Residenciais	2	587
Residenciais	3	10
Residenciais	4	2
Residenciais	5	1
Residenciais	12	1

Em 1955, as estimativas previam que, dentro do prazo máximo de cinco anos, Campinas teria um conjunto de arranha-céus, tendo em vista os prédios já construídos, aqueles que se encontravam em construção (em grande número), além das plantas já planejadas que se encontravam na prefeitura. Nesta época, a cidade também cresce horizontalmente. Surgiram inúmeros bairros novos, graças em parte ao eficiente serviço de abastecimento de água e transporte coletivo (FOLHA DA MANHÃ, 1955).

Na década de 80 Campinas é uma das cidades em estágio de maior desenvolvimento do país. Continuamente, novas e importantes indústrias instalam-se no Município, que, segundo a projeção de técnicos, teria um milhão de habitantes até 1990. A fim de atender à demanda de residências para abrigar essa população crescente, inúmeros projetos habitacionais foram sendo executados em Campinas, especialmente ao longo da área cortada pela via Anhanguera, região onde, ocorreu uma expansão industrial sem precedentes. Verificou-se uma verdadeira explosão demográfica. Foi nessa área que o INOCOOP BANDEIRANTES adquiriu uma área de 200.000 m2. O empreendimento construído nessa área contou com 21 blocos de apartamentos, sendo 8 blocos com 584 apartamentos de 3 dormitórios (71,55 m2) e 13 blocos com 403 apartamentos de 2 dormitórios, contendo cada unidade com uma vaga para estacionamento (FOLHA DE SÃO PAULO, 1979).

Outros Conjuntos que foram construídos na mesma época e que merecem destaque são (CORREIO POPULAR, 1979):

- O Residencial Bandeirantes. Composto de 22 prédios de quatro andares, com 1052 apartamentos de 2 e 3 dormitórios, cujas características de construção e do respectivo projeto são inovadoras no que concerne a habitação para a população de baixa renda. Com 203.50m2, o terreno, localizado à margem da via Anhanguera, foi dividido em três áreas: residencial, comunitária e comercial. Os prédios ocupam apenas 18 mil m2 e o restante constitui áreas verdes e de lazer (90%). Como solução urbanística, optou-se pela total separação da circulação de automóveis das áreas verdes e de recreação, proporcionando maior proteção às crianças e pedestres dentro dos espaços livres. A disposição dos edifícios obedece a um alinhamento que proporciona amplo arejamento, iluminação e privacidade aos moradores. O conjunto possui, também, na sua área comunitária, centro de convívio e lazer, piscina, quadras polivalentes e campo de futebol. Esta proposta inovadora para Campinas fez com que novas perspectivas e direcionamentos fossem incorporados à construção vertical.

A construtora deste empreendimento a Schahin Cury Engenharia e Comércio, também atuou na construção de vários conjuntos residenciais populares: conjunto residencial Amazonas, Bandeirantes, Raul Renato, Maria Tereza e o Parque residencial Jardim do Lago.

- O Parque residencial Jardim do Lago, destinado a população de renda mais baixa, é formado por oito blocos, com 272 apartamentos de 2 dormitórios, e 128 de três dormitórios somando 400 unidades, mais centro comunitário, área de lazer e quadra esportiva, em um total de 23. 503.22 m de área construída. Os apartamentos de 2 ou 3 dormitórios contém sala, cozinha, banheiro, lavabo, área de serviço, entrada social e de serviço e box privativo para um carro. A área construída das unidades e de 65,80m2 e 56,20m2 para 3 e 2 dormitórios respectivamente. As áreas de convívio possuem um ambiente em que a criança é valorizada levando-se em consideração as diversas faixas etárias e suas necessidades para seu desenvolvimento criativo e intelectual. A área possui balanços, cabanas, bichos, tanque de área, gaiolas, gangorras. Também um centro de convívio com campos para a prática esportiva e arena para shows. Do terreno de 21.113,40m^2 71% correspondentes a 15.071,40m^2 constituem áreas livres.

- O condomínio Raul Renato possui 276 apartamentos distribuídos em 23 prédios de 3 pavimentos, totalizando 17.245,52 m2 contendo área comercial.

- O condomínio Maria Tereza tem 283 apartamentos com 80,91m2 cada, distribuídos por 8 prédios de três andares sobre pilotis, com 23.302m2 de área construída. Possui uma "rua de lazer" implantada pela prefeitura, a primeira a ser implantada em conjuntos habitacionais desse tipo.

A habitação é o maior problema de Campinas já na década de 80, na opinião do prefeito Francisco do Amaral em entrevista ao jornal Estado de São Paulo de 1981. O crescimento da população representa uma necessidade de oito mil novas moradias por ano. Em razão do incontrolável processo de urbanização Campinas passou de 376 mil habitantes em 1970 para 664 mil em 1980, Campinas cresceu em uma década mais que em 200 anos. O segundo maior problema é com o saneamento básico, segundo o prefeito.

Tabela 12

Áreas que cederam lugar a prédios no centro da cidade.

Ano	1972	1974	1980
m^2	575.852	1.049,105	1.310,000

No círculo central, ao redor do antigo prédio da Pontifícia Universidade Católica, existiam 25 construções sendo levantadas na década de 80. As 25 Construções com

1 ou 2, no máximo, de dormitórios, exclusivo para estudantes, retratam outro fenômeno que estimulou a consolidação da construção vertical, uma vez que Campinas cada vez mais se afirmava como centro de referência acadêmica, atraindo a vinda de muitos estudantes para a cidade. As construtoras deixaram-se entusiasmar pela procura dos estudantes por apartamentos pequenos, os "kittinets", no centro da cidade, onde há facilidade de locomoção, pouco gasto com mobiliário e próximo ao comércio, porém nessa década quase não se tinha opção para uma família média. (RODRIGUES, 1982).

Segundo os profissionais do setor imobiliário, na década de 80, as construtoras eram pressionadas por famílias da classe média, que quase não possuíam opção de compra. Um apartamento com maior área construída em Campinas custa muito caro e os poucos que existem estão localizados nos aristocráticos bairros do Cambuí, Nova Campinas, Jardim Guarani e Taquaral. Para comprar um apartamento de alto padrão, a população terá que pagar um elevado preço. Mesmo assim - acentuam os corretores - "há falta de apartamentos a venda. É só sair um lançamento, e em um mês no máximo acabam" (RODRIGUES, 1982).

Segundo RODRIGUES (1982), nos anos 80 Campinas necessita de mais de 10 vezes o número de apartamentos que estão sendo construídos para atender toda a demanda, com base na estimativa de que em 700 mil habitantes apenas 1% possui renda disponível para comprar um apartamento de alto padrão. Ou seja, sete mil campineiros pelo menos possuem renda elevada e em Campinas não há nem três mil apartamentos luxuosos construídos e menos ainda à venda. Maior segurança, fácil manutenção dos imóveis, valorização rápida, são os apelos publicitários adotados para a venda de apartamentos. Nos últimos seis meses, foi colocada a venda, no bairro do Cambuí, 10 antigas casas, remanescentes dos ricos senhores do período do café e não faltaram compradores, como por exemplo, as construtoras.

A larga Av. Júlio de Mesquita, aberta em 1930, transforma-se gradativamente numa "cópia da Av. Paulista", guardadas as devidas proporções: ao invés de casarões e árvores frondosas estão sendo instalados bancos, loja e edifícios modernos. Segundo arquitetos e engenheiros do Departamento de Urbanismo da Prefeitura, existem algumas irregularidades encontradas diariamente pelos fiscais especializados: como o desrespeito ao tamanho mínimo permitido para o recuo do prédio; uso comercial em áreas restritas residenciais e planta não aprovada na prefeitura etc. (RODRIGUES, 1982).

O uso e ocupação do solo em Campinas foram sempre disciplinados por legislação específica, desde o Ato 118 de 1938 com o Plano Prestes Maia. Em 1951 a Lei 640 reestrutura as medias do Ato 611 e cria zonas de uso, estabelecendo restrições quanto a altura, área, fachada, recuos, revestimentos e impostos. Posteriormente, a Lei 1993 de 1959, cria o

Código de Obras e Urbanismo estabelecendo um capítulo específico para a questão do zoneamento. Foram muitas as intervenções pontuais no zoneamento de Campinas que perduraram por três décadas a partir de 1959. O zoneamento em vigor lei 6031 de 1988, conta com dezoito zonas de uso e ocupação do solo. A seguir, descreveremos resumidamente alguns itens das leis de 1951, 1959 e 1988, que estão intrinsecamente relacionados com a pesquisa, além dos mapas de 1959 e 1988 (PLANO DIRETOR, 1995), o primeiro item, com relação ao Centro da cidade. A zona comercial I abrangia as ruas Moraes Sales, Francisco Glicério e Senador Saraiva. Neste local, a exigência era que o prédio tivesse recuo de três metros de fundo e que os andares fossem superiores ou igual a oito vezes a área do terreno. Zona Comercial II, áreas ao redor do Centro, como por exemplo, nas proximidades do hospital Beneficência Portuguesa, os prédios podiam ter 14 a 20 andares, dependia exclusivamente do recuo de fundo. Para a zona especial de residência, Av. Júlio de Mesquita, dentre outras, só era permitida a construção de residências e cada local tinha um estatuto especifico que determinava o tamanho do edifício e a área de recuo.

Há nove zonas na Lei de Zoneamento de 1959, em vigor até 1988. A lei determinava onde, como e quanto os edifícios podiam ser construídos, porém se uma norma fosse infligida, apenas uma atuação dos fiscais era dada aos infratores. Com tudo isso a cidade estava se tornando um emaranhado de concreto onde casarões antigos e até as calçadas largas cediam lugar a prédios de três, sete e até 20 andares.

Zona comercial 1 (C1), eram permitidos usos comerciais e residenciais com índices construtivos de 6 a 8 vezes a área do terreno.

As zonas Residenciais Coletivas (CR1 e CR2), se diferenciam pelos índices construtivos. A zona CR2 permitia a verticalização na região situada entre a Av. Orozimbo Maia e R. Maria Monteiro (Cambuí), A zona RC1 se localizava basicamente ao longo das Av. José Bonifácio e Princesa D'Oeste, esta propiciou o surgimento de outros eixos de verticalização.

No início "a febre" dos prédios no centro da cidade foi acentuada pelas demolições de antigas e enormes casas, reduto da história dos antigos barões de café e pelo reflexo de uma falta de normas disciplinares para a construção de edifícios no centro da cidade.

Em 1987, a nova Lei de Zoneamento foi encaminhada para a Câmara municipal pelo prefeito José Roberto Magalhães Teixeira com o intuito de promover o adensamento populacional, através da verticalização, em áreas com de infra-estrutura urbana já existente. Ao propor a introdução com maior vigor de um modelo de crescimento vertical,

Magalhães Teixeira pretendia conter a expansão horizontal da cidade, decorrente do crescimento da população. Estudos realizados pela Secretaria de Planejamento demonstraram que o atual modelo de uso do solo privilegiava as construções horizontais e as áreas residenciais singulares, que incorporou a malha urbana mais de cinco milhões de metros quadrados de novas áreas em média por ano."Se essas condições de zoneamento fossem mantidas, o crescimento populacional (à taxa de 6% ao ano) previsto para os próximos anos só poderia ser absorvido se a cidade ocupasse o dobro do espaço territorial que hoje ocupa, com conseqüentes reflexos negativos, com a elevação dos custos de implantação de inra-estrutura urbana" argumentou o prefeito Magalhães. Para reverter ao modelo de crescimento horizontal, o projeto pretendia transformar áreas classificadas como residencial "singular" em áreas de construções coletivas. Este projeto engloba áreas tradicionais, como Cambuí, Proença, Ponte Preta, Vila Marieta, São Bernardo e Vila Industrial.

Porém, na região Central para conter a expansão populacional, reduziu-se o índice construtivo – a redução do número de vezes em que e permitido edificar em relação ao lote - o que resultaria em prédios mais baixos. (ESTADO DE SÃO PAULO, 1987).

O novo Zoneamento de 1988, em vigor, conta com dezoito zonas de uso e ocupação do solo.

Zona 05 – esta zona tem como característica habitações multifamiliares verticais, permitindo ainda o comercio, os serviços e usos institucionais locais. Podendo ocorrer junta ou isoladamente as habitações, possibilita um adensamento de 600 hab/ha. Localiza-se nos bairros denominados São Bernardo, Vila e Parque industrial, Jardim do Parque, Jardim Leonor, Jardim do Lago, Jardim das Oliveiras.

Zona 06 – possui as mesmas características da zona 05. Diferencia-se desta porque possibilita um adensamento de 800hab/ha. Localiza-se no trecho compreendido pela rua Maria Monteiro e Via Norte- Sul, Cambuí, Além do Jardim Proença.

Zona 07 – Além das características das zonas 05 e 06, apresenta um adensamento de 750 hab/ha. Compreende a maior parte do Cambuí, mais especificamente o trecho compreendido entre as Av. Anchieta e Orozimbo Maia e Rua Maria Monteiro.

Zona 08 – trata-se de uma zona com característica estritamente residencial, destinada basicamente ao suo habitacional multifamiliar e eventualmente ao uso unifamiliar. Como especificidade desta zona, são permitidos alguns serviços profissionais e de hotelaria. Restringi-se a única área localizada próximo ao colégio Notre Dame, no entroncamento das rodovias Dom Pedro I e Heitor Penteado. A área mínima do lote deverá ser de 5000m² e uma densidade de 60hab/ha.

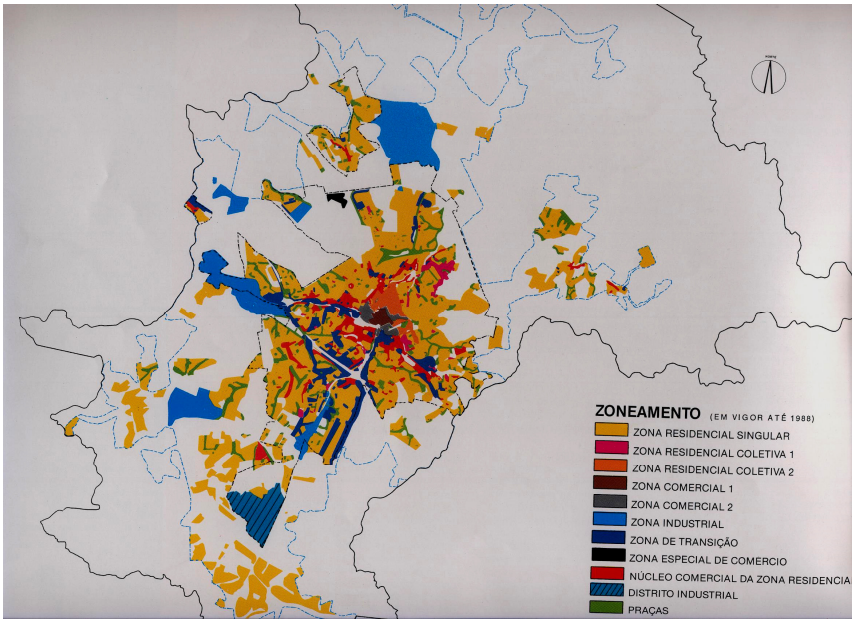


Figura 19: Mapa zoneamento 1959.
Fonte: Plano Diretor de Campinas 1995.

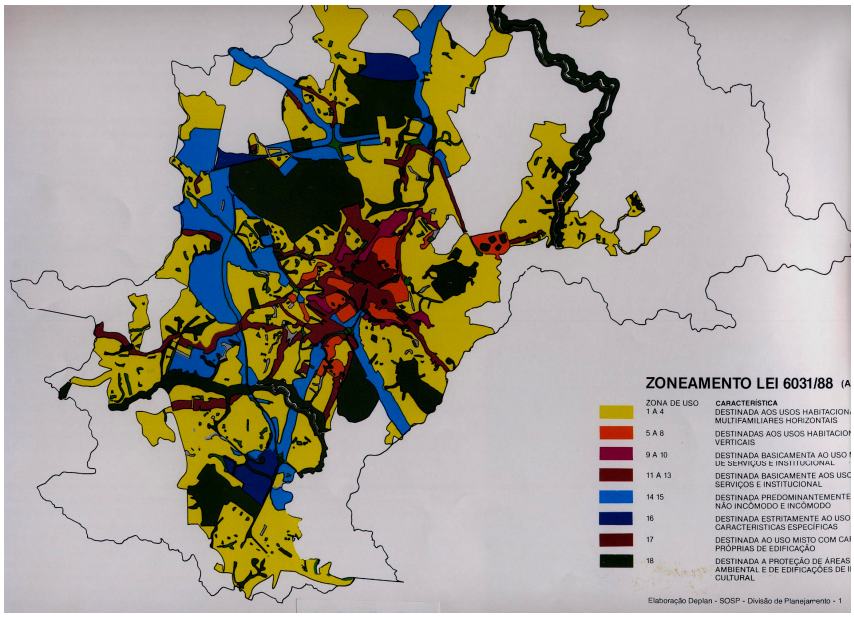


Figura 20: Mapa zoneamento 1988(Atual).
Fonte: Plano Diretor de Campinas 1995.

Os profissionais de Campinas, apesar de confrontarem com a inflação, acreditam: “Campinas cresce violentamente, com procura de apartamentos superando em quase 100% as inúmeras construções levantadas nos últimos anos” (RODRIGUES,1982).

O processo de verticalização que, como já foi dito, ganhou fôlego a partir da década de 50 e nos dias atuais ainda esbarra na resistência de alguns moradores que não querem vender suas casas para dar lugar a mais um prédio de apartamentos. Cercados de

prédios por todos os lados essas “casas-ilhas” mantém-se. A força da pressão imobiliária geralmente consegue convencer esses moradores, tanto que o Departamento de Urbanismo da Prefeitura (órgão responsável pela aprovação de construções) recebe em média por mês, 12 pedidos para construção de novos prédios na cidade (COSTA, 1991).

A facilidade de acesso ao comércio e serviço e a proximidade do centro da cidade possibilitaram a criação das primeiras ilhas e corredores verticais. No início da década de 70 até meados da de 80, o Cambuí foi o primeiro bairro a sediar concentrações de prédios de apartamentos, destinados, sobretudo para estudantes universitários. Isso aconteceu por dois motivos principais: a sua localização próximo ao centro e as obras de saneamento do córrego Tanquinho (hoje canalizado sob a Av. Anchieta), quando da epidemia da febre amarela.O bairro do Cambuí inicialmente ocupado por residências horizontais, enfrenta problemas com o grande numero de edifícios verticalizados. Em 1991, apenas 30% dos lotes de terrenos existentes eram ocupados por prédios. Com a escassez de áreas não construídas na parte central do Cambuí (aquela que vai do Centro até a Rua Maria Monteiro), a indústria da construção civil partiu para novas alternativas, além disso, a atual legislação (de 1988) sobre a construção de prédios ampliou a área em que eles podem ser erguidos. Anteriormente só eram permitidos até a rua Maria Monteiro, posteriormente foi ampliado ate a Av. Norte e Sul. Descobriu-se, um novo filão as margens da Av. José de Souza Campos (Norte/Sul). O Taquaral e Bosque, ligados pela via, já foram os locais preferidos pelas construtoras, que ergueram – algumas ainda erguem – muitos prédios na região (PASCHOAL, 1991).

No período de 1985 a 1990, o mercado imobiliário de Campinas se dedicou, principalmente a construção de alto padrão. Com a decretação do plano Collor no ano de 1990, o mercado em geral se retraiu, em virtude da redução de circulação de dinheiro. Em 1991, o mercado imobiliário esboça um aquecimento, atuando em um novo publico alvo: o assalariado.Um exemplo, em um único mês (abril) do ano de 1991, a prefeitura aprovou quatorze novos prédios residenciais, enquanto no ano de 1990, apenas sete foram aprovados. São principalmente apartamentos com área útil de 50 a 70m^2 dois quartos, sala, cozinha, banheiro, acabamento simples, também destinados às classes populares. A maioria dos lançamentos esta localizada nas regiões sudeste, ao logo das Av. Jonh Boyd Dulop, Amoreiras e Rodovia Santos Dumont e norte, como Jardim Primavera e Santa Genebra.São especialmente áreas onde o valor do terreno não ultrapassa 10% do valor do imóvel. A procura por imóveis populares tem correspondido às expectativas do mercado. O condomínio Portal do Lago lançado em junho de 1991 teve metade dos 304 apartamentos vendidos em 15 dias. Localizado no Jardim do lago, cada apartamento tem área útil de 57,33 m^2 com dois

dormitórios. No Parque Universitário a Serra Empreendimentos lançou o Residencial Ouro Verde, um condomínio de 459 apartamentos com 2 dormitórios e área útil de 57 m^2 (BELLUCO,1991).

Em 10 anos a paisagem urbana das regiões Nordeste e Sudeste de Campinas passou por uma rápida e forte mutação e hoje se encontra transformada num grande bairro vertical ocupado por famílias da classe média. Na região das Chácaras Primaveras, zona norte de Campinas, um cinturão de edifícios residenciais se formou nos bairros localizados atrás da sede da Companhia paulista de Força e Luz (CPFL) e da saída para Mogi Mirim, estendendo-se pela margem da Rodovia Dom Pedro I, próxima dos shoppings Centers Galeria e Iguatemi e segue pelo Jardim Paraíso. Só na década de 90 cerca de 20 prédios foram lançados ou estavam em construção neste corredor, onde há 4 anos só existiam exclusivamente casas térreas e sobrados. A maioria das pessoas que mora nessa região trabalha nela. Em 2000, o bairro possuía 40 edifícios e calcula-se que 5 mil pessoas vivam no local. (VILLA, M., Correio Popular, 2000).

Para esse cinturão, ao redor da região central de Campinas, migrou o maciço processo de verticalização que atingiu nas últimas décadas os bairros do Cambuí, Botafogo e Guanabara, situados em torno do centro. É nas regiões Nordeste e Sudeste que estão sendo construídos hoje os apartamentos destinados a classe média e média alta. O objetivo de atender a esses consumidores é verificado a partir da análise das plantas dos edifícios, onde os apartamentos têm de 65 m^2 de área útil a 220m^2, com dois a quatro dormitórios (com suíte) e duas vagas na garagem. A paisagem da Chácara Primavera e Santa Cândida sentiu, na década de 90, de maneira mais forte a verticalização, um fenômeno da arquitetura e engenharia modernas (MONTEIRO, 1994).

A Avenida das Amoreiras também recebeu a atenção das construtoras timidamente. Nela, na década de 90, despontaram os primeiros edifícios. A construtora BHM, que notabilizou pela construção de prédios de alto padrão no Cambuí, também está se voltando para outras áreas. Está construindo 4 edifícios na Av. das Amoreiras, Chácara da Barra, Mansões de Santo Antonio e ao lado do Shopping Galeria. “A tendência desse corredor é irreversível ”avalia o diretor da BHM, Jorge Homem de Melo. Processo de verticalização está ocorrendo porque a especulação imobiliária nas tradicionais áreas nobres inviabiliza a maioria dos projetos. O metro quadrado no Cambuí chega a custar três vezes mais que no Jardim paraíso, um bairro nobre próximo ao colégio Coração de Jesus. O alto preço aliado à atual lei de zoneamento, que define o que se pode construir e onde, freou construção de prédios próximos ao centro. O cliente busca uma melhor qualidade de vida e os preços mais

baixos dos terrenos permitem a utilização de uma área maior para erguer o prédio, segundo Rogério Nassralla diretor da construtora GNO. Uma vantagem imediata é a possibilidade do conjunto residencial contar com área de lazer, que pode incluir piscina, quadras poliesportiva, churrasqueira, salão de festas, etc. Outra opção é fugir das áreas que hoje estão com sua infra-estrutura saturada, em troca de regiões de fácil acesso ao Centro (MONTEIRO, 1994).

Na Rua Coronel Quirino, por exemplo, foram erguidos vários edifícios de luxo e hoje os moradores enfrentam congestionamento e alagamentos nos dias de chuva, porque no local não existem galerias de águas pluviais. As áreas tradicionais continuam ganhando novos prédios, mas nunca no mesmo ritmo do passado. O adensamento populacional, acompanhado pela verticalização, vai ser intenso na região próxima à rodovia Dom Pedro (região noroeste) a curto e médio prazo. A grande avenida de Campinas nos próximos anos não será mais a norte-sul e sim a Dom Pedro. A ocupação da região Noroeste tem que ser planejada para que não ocorra o estrangulamento que ocorreu na região Central de Campinas, onde os edifícios começaram a se multiplicar a partir dos anos 70. O processo de verticalização que acontece na cidade é retrógrado, e só agrava todas as questões de planejamento urbano de Campinas atualmente. Esta avaliação é baseada no fato de que os edifícios estão sendo construídos em terrenos residenciais. Três casas onde moravam quinze pessoas são derrubadas para dar lugar a um prédio onde residem até 300 pessoas, um número 20 vezes maior. O resultado prático é o saturamento da estrutura básica como rede de água, esgoto, telefonia etc... (MONTEIRO, 1994).

Um exemplo foi o que aconteceu em 1994, quando a Associação dos moradores o Bairro Notre Dame, entrou com um pedido junto à prefeitura no qual solicitava a proibição da construção de edifícios verticalizados no bairro. O projeto elaborado a pedido da Associação de Moradores, foi aprovado pela prefeitura por unanimidade. Alem de proibir novos empreendimentos imobiliários verticais (até 1994, existiam dois) sejam erguidos no Notre Dame, a prefeitura também estabeleceu novos critérios para a utilização do solo no bairro. Agora, só podem ser construídos residências e alguns comércios como boutique, consultórios e escritórios. Empresas de grande porte como supermercados estão proibidas. A maior preocupação dos moradores era com o adensamento da população e a falta de infra-estrutura. Se as construções continuassem provavelmente muitos problemas de abastecimento de água e rede de esgoto, além de outros surgiriam. O presidente da associação afirmou que 400 pessoas moram no Notre Dame (década de 90) um bairro de classe média-alta, próximo ao trevo da Rodovia D. Pedro I, que dá acesso a Sousas. Como há vários clubes e escolas na região aproximadamente 3 mil a 4 mil pessoas utilizam o bairro, esse numero de pessoas, se

acrescido pelos inúmeros prédios verticais em planejamento, traria sérios problemas ao Notre Dame. (PAULINO, 1994).

> Na década de 90 a prefeitura elaborou mudanças na Lei de Zoneamento. A atual legislação é nova, está em vigor há cinco anos, mas serão apresentadas modificações nas diretrizes de crescimento da cidade para se evitar a saturação futura da infra-estrutura, afirma o secretário municipal de Planejamento desta época, Ulysses Semeghini. O estudo leva em consideração as possibilidades de expansão da rede de esgoto, água, energia, sistema viário, entre outros dados. Procurou-se fazer uma leitura da cidade com todos os elementos para tentar racionalizar o crescimento de Campinas e serão feitas alterações na Lei para evitar a especulação imobiliária e admite que o fenômeno da verticalização poderá ser barrado em alguns pontos. A verticalização é interessante sob certos aspectos, mas há inconvenientes que devem ser levados em consideração afirma Ulysses, como por exemplo, a Av. das Amoreiras, onde a construção de edifícios residenciais somente será permitida se os sistemas viários e de transportes coletivos permitirem um maior adensamento populacional. A supervalorização dos terrenos localizados nos bairros nobres de Campinas e a limitação imposta pela lei de zoneamento urbano, que impede a construção de prédios altos em áreas pequenas, estão fazendo com que o fenômeno de verticalização mude seu foco do centro da cidade e bairros adjacentes. Boa parte de novos empreendimentos do gênero não foram executados em locais tradicionais como Cambuí, Bosque e Taquaral, a exemplo do que acontecia até meados da década passada. (MONTEIRO,1994). Atualmente, parcela significativa dos novos edifícios está sendo construída em bairros fora desse eixo, como Guanabara e Botafogo, que ainda apresenta uma capacidade boa de absorção desses empreendimentos. "As pessoas descobriram que e possível morar bem longe dos locais tradicionais", explica Carlos Francisco Valverde, presidente da Associação do Setor imobiliário e de Habitação de Campinas (Habicamp). A melhor exploração de novos bairros e o resultado direto da saturação ou supervalorização dos terrenos situados em áreas como Cambuí, por exemplo. Esta tendência se firma cada vez mais para as construções verticais. Já no Cambuí, os empreendimentos serão dedicados ao consumidor classe A. O terreno é muito caro e a lei de zoneamento limita a construção de prédios pequenos. De fato, os vários prédios de apartamentos destinados à classe média estão sendo erguidos fora do eixo Cambuí-Bosque-Taquaral. No Botafogo, por exemplo, formou-se uma grande ilha vertical composta por cinco edifícios, localizados nas ruas Barão Geraldo de Rezendes e Hércules Florence. Próximos a outros cinco recentemente concluídos, esses empreendimentos são formados por apartamentos de um a três quartos.

O fenômeno da verticalização apresenta pontos positivos e negativos. Se por um lado o surgimento de novas ilhas verticais propicia uma utilização mais racional da infra-estrutura já existente (rede de esgotos, água, energia, etc), ele também pode ser responsável pela saturação desse conjunto de benfeitorias. A verticalização em uma região se encontra eficiente quando elimina a necessidade de ampliar a infra-estrutura urbana para receber um número maior de habitantes. Esses aspectos demonstram que é mais lógico construir prédios em áreas onde já exista a infra-estrutura do que levar esses equipamentos públicos para um local distante, sendo assim mais econômico (PAIVA, 1992).

A proposta de macrozoneamento elaborada pela equipe técnica da Prefeitura de Campinas aponta diretrizes gerais para o planejamento urbano no município. Ela indica os vetores de expansão que devem ser estimulados e ou restringidos, de acordo com a conveniência e possibilidade de urbanização a curto, médio e longos prazos. Para cada uma das oito macrozonas, estão sendo detalhados planos locais referentes a uso e ocupação do solo, de parcelamento, de criação de novas zonas de habitação e interesse popular. No Plano Diretor vigente essa proposta e bastante genérica e nenhum detalhe é apontado. As macrozonas foram divididas em regiões de proteção e preservação ambiental, com restrição a urbanização, de urbanização controlada, de intervenção prioritária e de urbanização consolidada (BARDDAL,1994).

O processo de verticalização em novas regiões está ocorrendo porque a especulação imobiliária nas tradicionais áreas nobres inviabiliza a maioria dos projetos. O preço alto aliado à atual lei de zoneamento, que define o que se pode construir e onde, freou a construção dos prédios no Centro da cidade. Diante dessa realidade as construtoras tiveram que partir para outras regiões para adaptar o empreendimento as condições financeiras da população. O cliente busca uma melhor qualidade de vida e os preços mais baixos dos terrenos permitem a utilização de uma área maior para se erguer o prédio. A outra razão é fugir das áreas que hoje estão com a sua infra-estrutura saturada, em troca de regiões de fácil acesso ao Centro (COSTA, 1994).

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

As relações entre o espaço doméstico e as transformações sociais dos grupos familiares, assim como os efeitos das mudanças econômicas e tecnológicas sucedidas nas últimas décadas no país, sobre a cidade e sua sociedade, significaram interferências importantes nas tradições e hábitos no ambiente habitacional. As transformações nos padrões familiares, juntamente com a necessidade de novas modalidades de habitação e a influência mercado imobiliário, interferiram diretamente nos programas dos projetos de apartamentos, tanto no elenco das atividades e suas necessidades, quanto nos arranjos e inter-relações espaciais, ratificaram a hipótese da permanência de uma conexão entre as transformações dos hábitos domésticos e o projeto da moradia, sendo o apartamento o representante legítimo dessa sociedade urbana contemporânea.

A análise da evolução dos programas arquitetônicos dos apartamentos dos últimos 30 anos, aqui apresentada, apontou para uma significativa redução das áreas construídas, especialmente de alguns ambientes, justificadas em boa parte das vezes em nome da racionalização para adaptação à realidade econômica recessiva do final do século XX. No entanto, tais interferências não chegaram a alterar significativamente o projeto de arquitetura dos apartamentos em geral, mas modificaram sim o programa de necessidades em vários aspectos nesse período. Como exemplos interessantes pode-se citar a incorporação de novos ambientes ao programa, varandas, sala de jantar associada à de estar, sala de TV ou *Home*

Theater, lavabo, dentre outros. Outra introdução foi a incorporação de mais um banheiro no programa, junto ao dormitório do casal, chamada de suíte, que se tornou um padrão, tanto para a tipologia de apartamentos de dois dormitórios quanto o de três. Este ambiente foi de tal maneira valorizado que teve sua área ampliada em detrimento do banheiro social, e até então o banheiro principal, ao longo dessas décadas.

O setor de serviço foi o que mais interferência sofreu, tendo sido reduzido e praticamente eliminado nesse período. Se nos anos 70, o setor contemplava área generosa distribuída entre o dormitório e o banheiro de empregada, área de serviço propriamente e a cozinha, nos anos 90 este setor ficou restrito a pequena cozinha com a área estritamente necessária para o tanque de lavagem e, às vezes, para a máquina de lavar roupas. A cozinha, por sua vez, deu continuidade às modificações indicadas nas décadas anteriores, incorporando inúmeros equipamentos domésticos que possibilitaram a redução de suas dimensões, reforçada pela retirada da atividade de realizar refeições e seu respectivo mobiliário. Em nome ainda da racionalização, o acesso do apartamento em si ficou reduzido apenas ao social em geral, sendo que mesmo naqueles onde existe o acesso de serviços, ambos estão voltados para um único vestíbulo do andar. No período analisado, a grande alteração ficou por conta da área coletiva dos edifícios, especialmente as áreas livres e de lazer, valorizadas e incrementadas com equipamentos e atividades, chegando mesmo a ser fator decisivo na opção de compra do imóvel.

Apesar dessas várias interferências ocorridas no programa, de modo geral as alternativas habitacionais em si oferecidas pelo setor imobiliário são caracterizadas por ausência de novas propostas que contemplem verdadeiramente as necessidades, desejos e novos hábitos da sociedade urbana contemporânea. Por outro lado, as possibilidade e vantagens oferecidas por essa tipologia de habitação, permitiram superar o preconceito existente no início da verticalização das cidades pela associação com os cortiços e casas de cômodos, fazendo do edifício de apartamentos o representante fiel da manifestação própria da modernidade e avanço vivenciados pela sociedade urbana.

O resultado deste estudo indica e reforça a necessidade de se ampliar as discussões e estudos entre os profissionais da área sobre metodologias de projeto arquitetônico que permitam e incorporem efetivamente as novas características dos usos e as necessidades dos sujeitos em seus ambientes domésticos, garantindo-se o acompanhamento da sua evolução com autonomia sobre as opções do mercado imobiliário.

REFERÊNCIAS

AMARAL Leopoldo. *A cidade de Campinas*. Campinas, SP: Recordações, 1927.

ARENALES, Alessandra de Campos. *Verticalização do Programa de Necessidades de um Ambiente Traduzido em Animação*. Dissertação (Mestrado). UNICAMP, Campinas, 2002.

BADARÓ, Ricardo de Souza Campos. *Campinas: O Despontar da Modernidade.* Campinas, SP: área de publicações CMU/UNICAMP, 1996, 161p.: i.

_____. *O plano de melhoramentos urbanos de Campinas (1934-1962).* São Carlos: [s.n.], 1986, 276f. :il.

BARDDAL, Paulo. Novo Plano diretor divide cidade em 8 regiões. *Correio Popular*, Campinas, 06 de maio de 1994.

_____. Projeto indica as áreas de expansão urbana. *Correio Popular*, Campinas, 06 de maio de 1994.

BATTESTONI FILHO, Duílio. *Campinas: uma visão histórica.* Campinas, SP: Pontes, 1996, 76p.

BELLUCO, Cristina. Mercado aposta em construções para assalariados. *Correio Popular,* Campinas, 04 de junho de 1991.

BRAUDEL, F. *Civilização, material, economia e capitalismo - sec. XV-XVIII*. vol.1: Estruturas do cotidiano. Marins Fontes, São Paulo, 1995.

CAMARGO, Érica N. *Desenho e uso do espaço habitável do apartamento metropolitano na virada do século 21: um olhar sobre o tipo "dois - dormitórios"na cidade de São Paulo*. São Paulo: Dissertação (Mestrado). USP – FAU, São Paulo, 2003

CAMPINAS, *Plano Diretor de Campinas.* Campinas, SP: PMC, 1995.

CAMPINAS, uma cidade que progride a olhos vistos. *Correio Popular,* Campinas, 07 de julho de 1940.

CAMPINAS, uma das cidades que mais crescem no país. *Folha da manhã*, São Paulo, 02 de outubro de 1955.

Campinas ordena crescimento. *Estado de São Paulo,* São Paulo, 01 de outubro de 1987, pág. 18.

CAMPOS Jr., Theodoro de Souza. *História da Fundação de Campinas (subsídios). In: Monografia Histórica do Município de Campinas.* Rio de Janeiro: Serviço Gráfico do IBGE, 1952.

CARPINTERO, Antônio Carlos Cabral. *Momentos de Ruptura: as transformações no centro de Campinas na década de cinqüenta.* Campinas, SP: área de publicações CMU/UNICAMP, 1996, 91p.: il..

Conta à cidade com 30 mil prédios residenciais além de um conjunto de 100 aranhas-céu: isto é Campinas. *A Gazeta,* São Paulo, 24 junho de 1959.

COSTA, Maria Teresa. Decreto muda novas construções no centro. *Correio Popular*, Campinas, 08 de maio de 1991.

_____. Casas resistem à invasão de edifícios: Campinas ganha 50 novos prédios, em média, a cada ano, que deixam casas ilhadas e moradores expostos. *Correio Popular*, Campinas, 03 de abril de 1994.

Dados Censitários: censo 2000. Disponível em: < http://www.campinas.sp.gov.br/seplan>. Acesso em 25 maio1994.

DIRETOR DO BNH inaugura conjunto residencial em Campinas: Schahin Cury entre 1.052 apartamentos construídos dentro dos mais modernos conceitos de habitação popular. *Folha de São Paulo*, São Paulo, 10 de maio de 1979.

ERBOLA, Mário L. Quem casa quer casa... O problema da moradia em Campinas. *Diário do Povo*, Campinas, 21 de julho de 1957.

FARIA, Vilmar. *Cinquenta anos de urbanização no Brasil.* Revista Estudos, Cebrap, n.º 29, São Paulo, março, 1991.

GUIMARÃES, Alaôr Malta. Em quinto lugar, no setor das construções, confrontando com as principais capitais de estados brasileiros: Campinas – cidade em ascensão. *Correio Popular*, Campinas, 08 de abril de 1956.

_____. Campinas em nono lugar pelo movimento de transações imobiliárias: apenas algumas capitais de Estado registram superioridades sobre nossa terra - a posição de Campinas em relação a grande número de cidades dentro do nosso país. *Correio Popular*, Campinas, 28 de agosto de 1955.

_____.Campinas, sexta cidade do Brasil: em numero de construções: superam a Princesa D'Oeste somente São Paulo, Distrito Federal, Porto Alegre, Belo Horizonte, Recife – Elevou-se a 250.804 metros quadrados de áreas construída em 1954 - trabalho elaborado pelo Sr. Aloar Malta Guimarães. *A Gazeta*, Campinas, 17 de setembro de 1955.

HOESEL, Patrícia Van; SOMEKH, Nádia. A verticalização em São Paulo: apartamentos metodológicos. *Cadernos de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo,* São Paulo: Editora Mackenzie, v.1 , n1, p. 9-30, 2001, il.; 28cm.

JARDIM do Lago mais um moderno conjunto residencial para Campinas. *Correio Popular*, Campinas, 14 de julho de 1979.

JORNAL A GAZETA (SÃO PAULO) Na última década mais de quinze mil prédios novos construídos em Campinas: na última década; no mesmo período, a prefeitura aprovou seis mil autorizações para aumentos e reformas de imóveis – alarga-se, continuamente, o perímetro urbano da cidade – prossegue, em linha ascendente, o ritmo de construções. São Paulo, 16 de fevereiro de 1959.

LEMOS, Carlos A.C. *Os Primeiros Cortiços Paulistanos. In: Habitação e Cidade.* São Paulo: FAPESP/ FAUSP, 1998.

_____. *Historia da Casa Brasileira*. São Paulo, Editora Contexto, 1989.

_____. *Alvenaria Burguesa*. Nobel, São Paulo, 1985.

_____. *Cozinhas, etc*., São Paulo, Ed. Perspectiva, 1976.

LIX DA CUNHA LTDA. *Campinas de ontem e de hoje.* Campinas, SP: 1988, 143p.:il.

MONTEIRO, Ana Maria Reis de Góes. *Ramos de Azevedo presença e atuação profissional, Campinas: 1879-1886.* Campinas, SP: Dissertação (Mestrado). PUC – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2000.

MONTEIRO, Edimarcio A. Empreendimentos saem das áreas nobres e mudam a paisagem urbana: cinturão de prédios residenciais se forma nas regiões Nordeste e sudeste de Campinas. *Correio Popular*, Campinas, 31 de julho de 1994.

_____. A. Especulação inviabiliza projetos no Centro: cinturão de prédios residenciais se forma nas regiões Nordeste e sudeste de Campinas. *Correio Popular*, Campinas, 31 de julho de 1994.

PAIVA, Augusto. Botafogo e Guanabara são novos "focos" de edifícios: áreas de Campinas onde prédios elevados proliferavam recebem hoje menos construções. *Correio Popular*, 07 de março de 1992.

PASCHOAL, Hélio Filho. Verticalização sucateia estrutura no Cambuí. *Correio Popular,* Campinas, 08 de julho de 1991.

PAULINO, Marcos. È proibido erguer prédios no Notre Dame: Bairro terá expansão controlada, conforme projeto elaborado a pedido dos moradores e aprovado por unanimidade na câmara. *Correio Popular,* Campinas, 20 de maio de 1994.

PERREIRA, Marcelo. Histórico registra Semelhanças. *Correio Popular*, Campinas, 28 de janeiro de 1995.

PUPO, Celso Maria de Mello. *Campinas, seu berço e juventude*. Campinas, SP: Publicações da Academia Campinense de Letras. 1969, 335p, nº 20.

_____. *Campinas, município do império: fundação e construção, usos familiares, a morada, sesmarias,engenhos e fazendas.* São Paulo: Impr.Oficial, 1983, 231p. :il..

PUPO, Benedito Barbosa. *A margem histórica de Campinas.* Campinas, SP: Mattos, 1976.

RODRIGUES, Débora. Em Campinas, sobe um edifício por dia: as 3 vantagens oferecidas por um apartamento. *Correio popular*, Campinas, 20 de junho de 1982.

_____. _____: Júlio de Mesquita, agora nossa avenida Paulista. *Correio popular*, Campinas, 20 de junho de 1982.

_____._____: na área central, os Kittinets se multiplicam. *Correio popular*, Campinas, 20 de junho de 1982.

RODRIGUES, Débora. Em Campinas, sobe um edifício por dia: a hora e a vez dos apartamentos. *Correio popular*, Campinas, 20 de junho de 1982.

SEGAWA, Hugo. *Arquitetura no Brasil: 1900/1990.* São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1990.

SILVA, Elvan. *Uma introdução ao projeto arquitetônico.* Porto Alegre: Editora da UFRGS, 1984.

SOMECK, Nadia M. Ferreiro. *A (Des) Verticalização de São Paulo.* São Paulo: Dissertação (Mestrado). USP – FAU, 1987.

_____. *A cidade vertical e o urbanismo modernizador: São Paulo, 1920 – 1939.* 1994.

TRAMONTANO, M.; VILLA, S. *Apartamento metropolitano – Evolução tipológica.* Seminário de História da Cidade e do Urbanismo, VI, Artigo, Natal: outubro de 2000.

Urbanismo de Campinas. *Correio Pooular*. Campinas, 13 de maio de 1934.

VAZ, Lilian Fessler.*Uma história da habitação coletiva na cidade do Rio de Janeiro –Estudo da modernidade através da moradia.* São Paulo: [s.n.], Tese (Doutorado), USP – FAU, 1994.

VERISSIMO, Francisco Salvador, BITTAR, William, S. Mallmann. *500 anos da casa no Brasil.* Rio de Janeiro, Ed. Ediouro, 1999.

VILLA, Marcelo. Transformação vertical: em menos de dez anos, empreendimentos transformaram áreas quase desabitadas em território da classe média e valorizam Chácaras Primavera. *Correio Popular*, Campinas, 09 de abril de 2000.

VILLA, Simone, B. *Apartamento metropolitano: habitação e modos de vida na cidade de São Paulo.* Dissertação (Mestrado). São Carlos: EESC –USP, 2002.

_____. A Arquitetura e o mercado imobiliário: análise da produção de apartamentos recentes na cidade de São Paulo. *I Conferencia Latino-Americana de construção sustentável, ENTAC.* São Paulo, julho de 1994.

Bibliografia Consultada

Almanak Popular para o ano de 1878. S/Ed., 1878, 110P.

BONDUKI, N. G. *Origens da Habitação Social no Brasil.* São Paulo: Estação Liberdade/FAPESP,1998.

CAMARGO. Érica Negreiros de. *Desenho e uso do espaço habitável do apartamento metropolitano na virada do século 21: um olhar sobre o tipo "dois dormitórios" na cidade de São Paulo.São Paulo.* São Paulo: [s.n.], Dissertação (Mestrado), FAU, 219p.: il., 2003.

COSTA Jr., Edmar Mariano Leme de. *Produção da arquitetura de especulação imobiliária*. (1º vol.). São Paulo: FAU, 1974.

DAUNT, Ricardo Gumbleton. *Os primeiros tempos de Campinas*. São Paulo: J. Bignardi, [1800?].

ELALAI, G. A. *Conjunto Rincão: sonho e realidade – Avaliação de um conjunto habitacional através da percepção e comportamento do seus moradores (uma contribuição metodológica).* Dissertação, FAUSP, 1995.

FEITOSA, Vera Cristina. *Redação de textos científicos*. 2. ed. Campinas, SP: Papirus, 1995. 157p.

FICHER, Sílvia. Edifícios altos no Brasil. *Revista Espaços e Debates*, nº 37, São Paulo, 1994, p.61.

FRUGOLI, Heitor J. *Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole.* São Paulo: Cortez Universidade de São Paulo, 2000.

GODOY, Arnaldo Silva. *Habitação coletiva em São Paulo: tipologia e evolução.* São Paulo: FAU, 1984.

GAGETTI, Luiz Flávio; RIGHI, Roberto. Verticalização e produção de edifícios residenciais no bairro de Higienópolis de 1933 a 1964. *Cadernos de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo,* São Paulo: Editora Mackenzie, v.1 , n1, p. 65-97, 2001, il.; 28cm.

GOULART, Edmo. *Campinas: ruas da época imperial.* Campinas, SP: Maranata, 1983.

HABITAÇÃO é a maior carência de Campinas. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, 13 de outubro de 1981.

LAPA, José Roberto Amaral. *Guia do centro de memória – UNICAMP.*Campinas, SP: UNICAMP/CMU, 1993.

LAPA, José Roberto Amaral. *Os quatro anos que modernizaram Campinas: 1989-1992.* Campinas, SP: Administração Popular de Campinas, 1992, 96p. : il.

MONTEIRO, Evandro Z. Campinas: [s.n.], Dissertação (Mestrado), FAU PUCCAMP,CD.: il., 200.

MARIANO, Júlio. *Campinas de ontem e de ante-ontem: quadros históricos menos conhecidos da Cidade Princesa, que se traçaram tendo por base documentos inéditos do arquivo da Câmara Municipais de Campinas.* Campinas, SP: Maranata, 1970.

MATSUMOTO, Nilsa Tomoko. *Edifícios de apartamento.* São Paulo: FAU, 1981.

Monografia Histórica do Município de Campinas. Rio de Janeiro: Fundação IBGE, 1952.

MOTTA, C.F. Attadia, coord. *Nível de Satisfação em Conjuntos Habitacionais da Grande São Paulo* (1° e 2° vol.). São Paulo, IPT/FAPESP, 1975.

MÜLLER, Mary Stela, Cornelsen, Julce Mary. *Normas e padrões para teses, dissertações e monografias.*. 2ª ed. rev. ampl. Londrina: UEL, 1999. PREFEITURA MUNICIPAL DE
Lei complementar nº 2, de julho de 1991.

MUMFORD, Lewis. *A cidade na História: suas origens, transformações e Perspectivas.* 4ª ed., São Paulo: Martins Fontes Editora Ltda.,1998.

NUNES, Tote. A região de Central cresce em direção ao caos: a estrutura urbana do centro da cidade é insuficiente para receber os 18 prédios que estão sendo construídos. *Correio Popular,*Campinas, 22 de maio de 1994.

RAPOPORT, Amos. *House form and Culture*. Prentice-Hall, Englewood Cliffs, N.J., U.S.A., 1969.

RYKWERT, Joseph. *The Seduction of Place: the city in the twenty-fist century.* Pantheon books, New York, 1926.

ROWE, Peter. *Modernity and housing*. U.S.A, 1995.

ORSTEIN, Sheila Walbe. *Ambiente Construído e Comportamento: a avaliação pós ocupação e a qualidade ambiental.* Sheila Walbe Orstein; Gilda Collet Bruna; Marcelo de Andrade Roméro.- São Paulo: Nobel: FAUSP: FUPAM, 1995.

_____. *Avaliação (APO) do Ambiente Construído.* Sheila Orstein, Marcelo Roméro (colaborador). - São Paulo: Studio Nobel: Editora da Universidade de São Paulo, 1992.

PINA, S.A.M.G. *Diretrizes para Projetos Habitacionais Populares na Região de Campinas.* Tese (Doutorado). EPUSP, São Paulo, 1998.

PROBLEMAS urbanísticos de Campinas: roteiro de engenharia e arquitetura. *Correio Popular*, Campinas, 02 de novembro de 1958.

ROLNIK, Raquel. *São Paulo.* Publifolha: São Paulo,2001.

SCHOENAUER, N. *6.000 anos de Hábitat*. Gustavo Gilli, Barcelona, 1984

SHERWOOD, Roger. *Modern Housing Prototypes*. Harvard University Press: Cambridge, 1978.

SINGER, P. *Migrações internas: considerações teóricas sobre o seu estudo.* In: Moura, H. (org.) Migração Interna – textos selecionados. Banco do Nordeste do Brasil S.A. Fortaleza, 1980.

APÊNDICE

Tabulação dos dados Década de 70

Lançamentos imobiliários década de 70								
Edifício	Localização (Bairro)	Lançamento	Uso do prédio		Nº de entradas		Nº de andares	
			Resid.	Misto	Social	Serviço	nº de andares	aptº/andar
Alice Cristina	Centro	mai/75	x		x	x		
Maria de Fátima	Centro	mai/75	x		x	x		
Novo Horizonte	Bosque	out/79	x		x	x		
Torre Argentina	Centro	jun/79	x		x	x		
Marcondes Filho	J. Flamboyant	jan/78	x		x			
Morada da Barra	Chácara da Barra	set/79	x		x	x		

Lançamentos imobiliários década de 70			
Edifício	Setor Social / m^2		
	Sala Estar	Sala Jantar	Varanda
Alice Cristina	28,0		
Maria de Fátima	25,0		
Novo Horizonte	24,75		
Torre Argentina	14,65		
Marcondes Filho	11,36		
Morada da Barra	27,01		
Áreas médias (m^2)	21,8		

Lançamentos imobiliários década de 70		
Edifício		
	Empreendedor	Arquiteto/Eng.
Alice Cristina	Moneta e Valbert Ltda.	
Maria de Fátima	Moneta e Valbert Ltda.	
Novo Horizonte		
Torre Argentina	Porticamp construtora Ltda.	
Marcondes Filho	PI Planejamento Imobiliário	
Morada da Barra	Projex Construção Ltda.	

Lançamentos imobiliários década de 70						
Edifício	Setor Serviço/m^2				Outras Áreas /m^2	
	Área de Serviço	Cozinha	Dorm . Empreg.	Wc empregada	Lavabo	Sala de Tv
Alice Cristina	5,28	24	6,76	2,24		
Maria de Fátima	4,6	22,6	6,4	2,6		
Novo Horizonte	3,51	12,75		1,43		
Torre Argentina	4,5	6,8		1,76		
Marcondes Filho	2,68	4,8		1,56		
Morada da Barra	7,75	13,33		2,3		10,81
Áreas médias (m^2)	4,72	14,05	6,58	1,98		10,81

Lançamentos imobiliários década de 70						Área útil m^2/aptº (folheto)
Edifício	Setor Íntimo /m^2					
	Dormitório 1	Dormitório 2	Dormitório/Suíte	Wc social	Wc suíte	
Alice Cristina	19,6	19,6		7,35		112,9
Maria de Fátima	17,6	14,5		7,2		100,50
Novo Horizonte	12,04	8,4	12,95	5,04	3,64	84,51
Torre Argentina	12,5			5,92		69,0
Marcondes Filho	6,25	6,1	6,28	2,4		45,2
Morada da Barra	16,32	16,32	17,28	7,48		118,6
Áreas médias (m^2)	12,98	11,85	14,21	5,90	3,64	88,45

Tabulação dos dados Década de 80

Lançamentos imobiliários década de 80								
Edifício	Localização (Bairro)	Lançamento	Uso do prédio		Nº de entradas		Nº de andares	
			Resid.	Misto	Social	Serviço	nº de andares	aptº/andar
Ambiente	Jardim do Trevo	mar/80	x		x			
Acácias	Vila Industrial	mar/80	x		x	x	7	1
Changeler	Cambuí	jan/85	x		x	x	11	1
Itaetê	Jardim do Lago		x		x		4	4
Solaris	Proost Souza		x		x	x		
Di Cavalcanti	Parque Nova Campinas	jun/85	x		x	x		2
Engeport II	Ponte Preta	jun/80	x		x			

Lançamentos imobiliários década de 80					
Edifício	Setor Social/m^2				
	Sala Estar	Sala Jantar	Varanda	Áreas médias (m^2)	
Ambiente	26,79			Sala de estar	20,5
Acácias	21,15	8,96		Sala de jantar	10,02
Changeler	17	12		Sala estar / jantar	19,41
Itaetê	9,9	7,95			
Solaris	15				
Di Cavalcanti	33,9	11,18	11,86		
Engeport II	16,46				

Lançamentos imobiliários década de 80						
Edifício	SetorServiço/mª				Outras Áreas/m^2	
	Área de Serviço	Cozinha	Dorm . Empreg.	Wc empregada	Lavabo	Sala de vestir
Ambiente	3,74	9,9	8,4	2,64		
Acácias	4,2	7,56		2,65		
Changeler	4,64	11,6	7,44	1,5	1,53	
Itaetê	2,22	7,21			6,8	
Solaris	6	9,94				
Di Cavalcanti	1,18	22,78	5,0	2,03	2,55	4,94
Engeport II	2,99	5,98				
Áreas médias (m^2)	3,6	10,7	6,9	2,2	3,6	4,94

Lançamentos imobiliários década de 80						Área útil m^2/aptº (folheto)
Edifício	Setor Íntimo /m^2					
	Dormitório 1	Dormitório 2	Dormitório/Suíte	Wc social	Wc suíte	
Ambiente	15,3	12,58	15,3	7,2	4,75	106,6
Acácias	8,46	10,22	10,78	3,57	3,65	81,20
Changeler	8,4	8,4	10,2	4,32	3,4	90,45
Itaetê	8,91	10,4		3,42		56,81
Solaris	11,4	9		3,92		55,26
Di Cavalcanti	12,92	14	14,08	5,44	5,41	150,17
Engeport II	10,08	10,65		3,5		49,66
Áreas médias (m^2)	10,78	10,75	12,59	4,48	4,30	84,31

Tabulação dos dados Década de 90

Lançamentos imobiliários década de 90								
Edifício	Localização (Bairro)	Lançamento	Uso do prédio		Nº de entradas		Nº de andares	
			Resid.	Misto	Social	Serviço	nº de andares	aptº/andar
Monet	Parque Prado	nov/98	x		x		16	4
J. das Paineiras	J. Paineiras	out/99	x				12	4
Flamboyant	J. Flamboyant	jun/93	x					
Chácara primavera	Chácara primavera	jun/96	x		x	x		
Maria Helena	Centro	jul/94	x		x	x		
Scarcelli	Botafogo	jul/95	x		x			2
São Lourenço D'oeste	Centro	jun/95	x		x	x		

Lançamentos imobiliários década de 90					
Edifício	Setor Social/m^2				
	Sala Estar	Sala Jantar	Varanda	Áreas médias (m^2)	
Monet				Sala de estar	18,1
J. das Paineiras				Sala de jantar	13,1
Flanboyant	8,36	12,95	3,8	Sala estar/jantar	24,3
Chácara primavera	25,85	12,2	4,3	Varanda	3,32
Maria Helena	23,6		3,85		
Botafogo	20,16		1,35		
São Lourenço D'oeste	29,24				

Lançamentos imobiliários década de 90						
Edifício	Setor Serviço / m^2				Outras Áreas / m^2	
	Área de Serciço	Cozinha	Dorm . Empreg.	Wc empregada	Lavabo	Sala de vestir
Monet						
J. das Paineiras						
Flanboyant	2,6	6,72		1,45	2,64	
Chácara primavera	7,56	9,4	4,18	2,76	2,64	4,2
Maria Helena	5,6	16,12	6,5	1,92	1,8	
Botafogo	4,5	6,6		1,54		
São Lourenço D'oeste	5,95	17,64	5,5	1,8	1,65	
Áreas médias (m^2)	5,25	11,5	5,4	1,95	2,18	4,2

Lançamentos imobiliários década de 90						Área útil m^2/aptº (folheto)
Edifício	Setor Íntimo / m^2					
	Dormitório 1	Dormitório 2	Dormitório/Suíte	Wc social	Wc suíte	
Monet						77,3
J. das Paineiras						74,00
Flanboyant	8,85	9,52		3,35		80,09
Chácara primavera	10,5	10,5	11,52	4,62	6,6	12,5
Maria Helena	11,05	11,05	13,86	4,6	5,19	
Botafogo	10,56		11,9	3,3	3,08	63,0
São Lourenço D'oeste	10,64	13,3	16,45	3,6	8,58	114,35
Áreas médias (m^2)	10,32	11,1	13,45	3,9	5,9	87,2

Obs.: Foi considerado o dormitório 1 àquele com segunda maior área dos dormitórios no apartamento, depois do dormitório/suíte que foi considerado o quarto de casal.